



## NORMAS DEL DISTRITO FEDERAL

### ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA Y PUBLICA LA NORMATIVIDAD

### DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) DENOMINADO TLALPUENTE

#### ORDENAMIENTO VIGENTE

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de octubre de 1990

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.-Departamento del Distrito Federal.- Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.- Dirección del Programa de Desarrollo Urbano. ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA Y PUBLICA LA NORMATIVIDAD DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO. (ZEDEC) DENOMINADO TLALPUENTE. Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1o., 2o., 3o., 4o. al 10, 13, 14 y 13 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1o., 5o. y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o., 9o. y 21 de la Ley de Planeación; 1o, 3o. y 20 Fracciones I y VII de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal; 2o. y 25 del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal; y el Acuerdo de fecha 31 de julio de 1990 del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, y

#### CONSIDERANDO

Que el Ordenamiento del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, constituye un imperativo a resolver para la sociedad actual y para las generaciones futuras, misma que el Gobierno de la Ciudad a enfrentado a través de una estrategia sustentada en el Sistema Nacional de Planeación.

Que con base en lo dispuesto por el Acuerdo de fecha 31 de julio de 1990, suscrito por el C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de agosto del mismo año, se delega en el **Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la facultad de emitir acuerdos para planear y ordenar el Desarrollo Urbano y la Protección al Medio Ambiente, tanto en las áreas verdes, como en los espacios abiertos.**

Que las acciones para determinar los destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques, son inherentes a la utilidad pública y al interés social.

Que el Artículo 25 del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal otorga a esta Dirección General entre otras facultades las de proponer y vigilar el cumplimiento de las normas y criterios que regulan la tramitación de permisos, autorizaciones y licencias previstos en la Ley, así como proponer, **coordinar y ejecutar las políticas del Departamento del Distrito Federal en materia de Planeación Urbana y Protección Ecológica.**

Que el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, determina la mejor combinación de usos para el aprovechamiento del suelo en sus áreas y predios, y que para**



**el mejor logro de estos propósitos de planeación y zonificación urbana, se establecen Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, entre las que se encuentra la Zona Especial de Desarrollo Controlado "Tlalpuente".**

Que de acuerdo a los estudios técnicos realizados por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Comisión Coordinadora de Desarrollo Rural, con la Asistencia de la Asociación de Vecinos, **la Zona Especial de Desarrollo Controlado denominado "Tlalpuente", de la Delegación Tlalpan, Distrito Federal, presenta características especiales para el desarrollo de usos y destinos encaminados a la conservación y preservación de áreas arboladas y con potencial agropecuario, a construcción de vivienda limitada y a generación de servicios.**

Que la ejecución del presente Acuerdo obedece a las acciones urbanas relativas al ordenamiento y regulación del Desarrollo Urbano mediante la aprobación y publicación del marco normativo de dicha zona, mejorando con ello las condiciones de vida de la población y de las circunvecinas, distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de Desarrollo Urbano **y evitar que en lo sucesivo se edifiquen o amplíen construcciones sin ninguna normatividad específica; por lo que he tenido a bien expedir el siguiente**

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se aprueban los usos, destinos, densidad e intensidad y las Normas Técnicas a que deberá sujetarse en lo sucesivo la Zona Especial de Desarrollo Controlado denominada "Tlalpuente", mismas que a continuación se señalan:

1.- Se entiende por vivienda rural unifamiliar autosuficiente, la casa habitación para una familia incluyendo sus servicios, construida preferentemente con materiales locales, **adecuada a la Zona de conservación Ecológica y** que incluya en ella el mayor número de ecotécnicas, tendientes hacia su autosuficiencia en el abastecimiento de agua, energéticos y el control de desechos sólidos y líquidos y su eventual reciclaje, con instalación de colectores solares para el calentamiento de agua e invernadero para climatización.

**Esta vivienda es la base substancial para la conservación ecológica.**

2.- Sólo se permitirá una vivienda por cada 5,000 m<sup>2</sup>, de terreno. Los predios no deberán tener una superficie menor de 5,000 m<sup>2</sup>.

3.- Se autorizarán construcciones en predios menores de 5,000 m<sup>2</sup>, que existan antes del 14 de diciembre de 1987, siempre que se encuentren debidamente relacionados en el plano de usos, destinos, densidades e intensidades de la ZEDEC "Tlalpuente", así como en el censo de colonos de septiembre de 1988 y se ajusten a lo indicado en el punto 4 relativo a intensidades de construcción y demás normas complementarias aplicables.

4.- Las intensidades de construcción deberán ajustarse a los porcentajes indicados de la siguiente manera:



Se permitirán construcciones máximas de 180 m<sup>2</sup>., en terrenos menores de 2,250 m<sup>2</sup>.

Se permitirá un metraje máximo de construcción equivalente al 8% del tamaño del terreno, en terrenos de 2,250 a 4,375 m<sup>2</sup>.

Las construcciones deberán tener una superficie de desplante igual o inferior al 5% del tamaño del terreno.

La construcción máxima de vivienda será de 350 m<sup>2</sup>., incluyendo espacios de cocheras, servicios, construcciones agropecuarias, pavimentaciones impermeables, etc.

5.- Se considera área construida toda la que impida la infiltración del agua al subsuelo.

6.- La altura máxima de las construcciones será 6.5 m., en áreas boscosas y 5.50 m., en áreas de claros y terrenos de vocación agrícola.

7.- Las bardas tendrán una altura máxima de 1.20 m., pudiendo lograr hasta 1.85 m., con elementos que permitan transparencia visual y deberán quedar remitidas un mínimo de 5 m., a partir del eje de la Calle.

8.- Para el otorgamiento de la Licencia de Construcción, se requerirá de la opinión de la Asociación de Colonos, quienes contarán con 10 días hábiles para enviar a la COCODER su dictamen expedido en función de la normatividad vigente.

9.- Sólo se permitirá, realizar rellenos y movimientos de tierra en las excavaciones para sótanos, las áreas jardinadas no podrán ocupar más del 20% de la superficie del predio y el resto deberá permanecer con vegetación endógena o áreas de cultivo.

10.- Queda prohibido construir canchas de tenis o similares.

11.- Todas las construcciones contarán con un sistema de captación de agua pluvial para uso primario (lavabos, regaderas, fregaderos, etc.) con filtrado y almacenamiento en aljibe primario, cuya capacidad mínima será de 0.50 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de techumbre de captación y para uso secundario (excusados, lavado de patios, riego etc.) con filtrado y almacenamiento en aljibe secundario, cuya capacidad mínima sea de 0.70 m<sup>3</sup> por cada m<sup>2</sup> de terrazas, patios o caminos que se vaya a impermeabilizar.

Contarán también con instalación secundaria que contemple la separación de tuberías de aguas negras y jabonosas, estas últimas para ser recicladas en áreas verdes, previo tratamiento y los dispositivos necesarios para el tratamiento de aguas servidas.

12.- Los planos y especificaciones de los sistemas mencionados en el punto anterior, deberán formar parte del proyecto ejecutivo.



13.- El permiso de ocupación que se emita en contestación al aviso de terminación de obra, quedará supeditado a la comprobación del funcionamiento de los sistemas de captación, filtrado y almacenamiento de agua pluvial, así como al cumplimiento del proyecto ejecutivo autorizado.

14.- El Desarrollo contará con un programa para el tratamiento y disposición de desechos orgánicos e inorgánicos así como un programa de vigilancia.

15.- Por parte del Departamento del Distrito Federal no se construirán nuevas líneas de agua potable ni se ampliarán las existentes. Se permitirá la introducción o ampliación de redes ocultas de energía eléctrica y teléfonos.

16.- Se contará con un mínimo de dos cajones de estacionamiento propio por vivienda. Los terrenos menores de 5,000 m<sup>2</sup>, contarán con 6 cajones para visitas y los terrenos con superficie mayor a 5,000 m<sup>2</sup> contarán con 8 cajones.

17.- Los caminos vecinales nunca deberán sumar menos de 4.00 m. en su sección de rodamiento, no tendrán continuidad hacia el exterior de la zona y los materiales que sean utilizados en sus pavimentos serán permeables.

18.- El derribo de árboles se hará sólo en casos indispensables y deberá contar con la aprobación SARH, la COCODER y la Asociación de Colonos. Deberán plantarse 10 árboles de la misma especie por cada uno derribado, de 2.5 m. de alto y tronco de 10 cm. de diámetro los cuales deberán ser plantados antes del derribo de éstos.

19.- La Asociación de Colonos, coordinará con sus afiliados la señalización del límite de la ZEDEC, mediante la construcción de bardas de malla ciclón, o bien a través de cortinas de árboles.

20.- Las construcciones dedicadas a equipamiento, tendrán una intensidad de uso del suelo de 0.08 veces el área del terreno, serán autosuficientes en cuanto a servicios e infraestructura urbana y se sujetarán a lo indicado en las Normas Complementarias No. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 20.



21.- El equipamiento de la ZEDEC "Tlalpuente" será el siguiente:

Oficinas Administrativas	150 m <sup>2</sup> .
Educación y Cultura	500 m <sup>2</sup> .
Tienda de Abasto	400 m <sup>2</sup>
Recreación y Deportes	1,000 m <sup>2</sup> .
Protección y Seguridad (6 casetas)	200 m <sup>2</sup> .
Capilla	200 m <sup>2</sup> .
Investigación	200 m <sup>2</sup> .
TOTAL	2,650 m <sup>2</sup> .

22.- Los terrenos con uso agrícola, relacionados en el Censo y Planos Oficiales de la ZEDEC, conservarán este uso, la intensidad de construcción permitida está estipulada en el punto 4 "Intensidades de Construcción de la ZEDEC Tlalpuente".

23.- La información contenida en el Censo y Planos Oficiales de la ZEDEC no prejuzga sobre los derechos de propiedad de los Colonos.

24.- Las presentes Normas, se complementan con lo establecido en el plano de usos, destinos, densidades e intensidades para la ZEDEC "Tlalpuente" y el censo de propietarios 1988, que con ellas se expiden y sustituyen las Normas 3 y 6 para la ZEDEC "Tlalpuente" publicadas en la Gaceta Oficial en el Departamento del Distrito Federal el 30 de julio de 1987 y las causas números F-2/019 y F-2/020 publicadas en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal el 14 de diciembre de 1987.



25.- Las solicitudes de Licencia de Construcción para predios existentes antes del 30 de julio de 1987, que tengan una superficie de menor a 5,000 m<sup>2</sup>, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Tener su superficie registrada en el censo de propietarios 1988 y plano: usos, destinos, densidades, intensidades de la ZEDEC "Tlalpuente".

Presentación del Registro anterior a 1987 del predio ante la Asociación de Colonos de "Tlalpuente", A.C. Mostrar visto bueno de Asociación de Colonos de "Tlalpuente", A.C., expedido en función de la Normatividad Oficial.

Acreditar la existencia de la propiedad del predio antes del 30 de julio de 1987 a través de escritura; o bien, la posesión antes de la misma fecha por medio de contrato compra-venta homologado.

Los demás requisitos que indique la Normatividad vigente para trámite de Licencias de Construcción.

26.- Las solicitudes de Licencias de Construcción en predios mayores de 5,000 m<sup>2</sup>, que hayan sido objeto de subdivisión deberán cumplir los siguientes requisitos:

Autorización de Subdivisión de predios en los términos que establece la legislación vigente.

Acreditar la propiedad del predio a través de la escritura; o bien, por medio de contrato-venta homologado. Mostrar visto bueno de la Asociación de Colonos de "Tlalpuente", A.C. expedido en función de la Normatividad vigente.

Presentar los demás requisitos que indiquen la Normatividad en vigor para trámite de Licencia de Construcción.

27.- Se establece un plazo de 15 días a partir de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, para que los interesados interpongan el Recurso de Inconformidad que señala la Normatividad vigente ante la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica dependiente del Departamento del Distrito Federal.

28.- El plano de usos, destinos, densidades e intensidades y el censo de propietarios de 1988 de "Tlalpuente" forman parte inseparable de estas Normas.

29.- La autorización para la construcción de las vialidades propuestas en el plano de usos, destinos, densidad e intensidad de la ZEDEC, deberá supeditarse a que la Asociación de Colonos presente a la COCODER, la autorización de los propietarios de predios afectados.

30.- La Asociación de Colonos deberá permitir a las autoridades el acceso permanente a la zona.

**SEGUNDO.-** El presente Acuerdo establece las bases generales para la aplicación de la Zonificación Secundaria de los predios y edificaciones que se encuentran comprendidos dentro de la zona.



**TERCERO.-** La Zona Especial de Desarrollo Controlado denominado "Tlalpuente", se sujetará a la Normatividad que se establece en el Plano Escala 1:2000 que debidamente suscrito forma parte inseparable del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.-** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Publíquese en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

**ARTICULO TERCERO.-** Inscríbase en el Registro del Plan (Programa) Director para el Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Atentamente.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D. F., a 15 de octubre de 1990.- El Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Jorge Gamboa de Buen.- Rúbrica.

Lic. L. Sergio Covarrubias Segura, Subdirector de Instrumentación de Ordenamiento Urbano  
CERTIFICA: Que la presente copia fotostática que consta de 9 fojas, es reproducción fiel y exacta del original del Acuerdo por el que se aprueba y pública la normatividad de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) denominada "Tlalpuente" de fecha 15 de octubre de 1990, dictada por el C. Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, mismo que obra en los archivos de la Subdirección de Instrumentación de Ordenamiento Urbano. Se expide la presente, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los dieciséis días del mes de octubre de mil novecientos noventa.- Subdirector de Instrumentación de Ordenamiento Urbano, Sergio Covarrubias Segura.- Rúbrica.