

PROYECTO DE DICTAMEN

20-MAYO-2010

PROYECTO DE DICTAMEN POR EL QUE SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA, LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚM. 26, QUE FORMA PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, para quedar como sigue:

“26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable”, de Interés Social y Popular.

La presente Norma aplica en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo:

- a) Habitacional (H);
- b) Habitacional con Comercio (HC);
- c) Habitacional con Oficinas (HO);
- d) Habitacional Mixto (HM) y
- e) Centro de Barrio (CB).

De igual forma será aplicable en Áreas de Conservación Patrimonial y en Programas Parciales de Desarrollo Urbano en todo lo que no

PROPUESTAS DE ADICIONES Y MODIFICACIONES

31-MAYO-2010

PROYECTO DE DICTAMEN POR EL QUE SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA, LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚM. 26, QUE FORMA PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, para quedar como sigue:

“26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable”, de Interés Social y Popular.

La presente Norma aplica en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo:

- a) Habitacional (H);
- b) Habitacional con Comercio (HC);
- c) Habitacional con Oficinas (HO);
- d) Habitacional Mixto (HM) y
- e) Centro de Barrio (CB).

Con el objeto de lograr un mejor aprovechamiento del territorio, garantizar y promover la habitación con servicios a los sectores

contravenga a lo establecido en materia de vivienda de conservación patrimonial para dichos territorios. Asimismo, aplica con restricciones en inmuebles catalogados y/o colindantes a éstos, en ambos casos, previo dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Delegación y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y la Secretaría de Transporte y Vialidad..

La presente Norma no aplica en:

- a) Suelo de Conservación,
- b) Zonas de alto riesgo y vulnerabilidad; y
- c) En predios que no tengan acceso a vía pública o ésta sea menor a 6 metros de ancho.
- d) Predios en donde la factibilidad y servicios sea negativa.

Para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta (vsma), sea de 20 o hasta 30 veces del salario mínimo anualizado, se determinan 3

más desprotegidos de la Ciudad e México, la presente norma se aplica en Áreas de Conservación Patrimonial y en Programas Parciales de Desarrollo Urbano en todo lo que no contravenga a otras disposiciones jurídicas establecidas en materia de vivienda y de conservación patrimonial para dichos territorios. Asimismo, aplica con restricciones en inmuebles catalogados y/o colindantes a éstos, en ambos casos, previo dictamen emitido por las instancias federales competentes y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La presente Norma no aplica en:

- a) Suelo de Conservación,
- b) Zonas de alto riesgo y vulnerabilidad; y
- c) En predios que no tengan acceso a vía pública o ésta sea menor a 6 metros de ancho.
- d) **Predios ubicados en el tercer territorio, cuya Factibilidad de Servicios emitido por SEDUVI venga negativa.**
- e) **Áreas de conservación patrimonial ubicadas en el tercer territorio de la presente norma.**

Para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta (vsma), sea de 20 o hasta 30 veces del salario mínimo anualizado, se determinan

zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación; el primero de los territorios es el área delimitada dentro del Circuito Interior con una zonificación H 5/20, el segundo es el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico con una zonificación H6/20 y el tercer territorio es el área comprendida entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal y el límite del suelo urbano, con una zonificación H 4/20. Si el predio tiene una zonificación de acuerdo al programa de desarrollo urbano aplicable, mayor a la establecida como directa de esta norma para el territorio correspondiente, se tomará la indicada por la zonificación del programa.

Partiendo de esta zonificación directa, se podrán autorizar proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción, de acuerdo a la ubicación del predio, para el primer territorio habrá un incremento de un nivel; para el segundo territorio, un incremento de 2 niveles y para el tercer territorio, un incremento de un nivel (en el tercer territorio aplica este incremento, exclusivamente para los casos de promoción de vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal y otros Organismos Públicos dedicados a la producción de vivienda de interés social y popular). Este incremento a los niveles de construcción que otorga la presente norma se permitirá en todas las categorías de precio de vivienda y rango de superficies de predios; siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad:

3 zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación; el primero de los territorios es el área delimitada dentro del Circuito Interior con una zonificación H 5/20, el segundo es el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico con una zonificación H6/20 y el tercer territorio es el área comprendida entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal y el límite del suelo urbano, con una zonificación H 4/20. Si el predio tiene una zonificación de acuerdo al programa de desarrollo urbano aplicable, mayor a la establecida como directa de esta norma para el territorio correspondiente, se tomará la indicada por la zonificación del programa.

Partiendo de esta zonificación directa, se **autorizan** proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción, de acuerdo a la ubicación del predio, para el primer territorio habrá un incremento de un nivel; para el segundo territorio, un incremento de 2 niveles y para el tercer territorio, un incremento de un nivel (en el tercer territorio aplica este incremento, exclusivamente para los casos de promoción de vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal y otros Organismos Públicos dedicados a la producción de vivienda de interés social y popular). Este incremento a los niveles de construcción que otorga la presente norma se permitirá en todas las categorías de precio de vivienda y rango de superficies de predios; siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad:

TABLA DE INCORPORACIÓN DE PRINCIPIOS DE SUSTENTABILIDAD
(ANEXO 1)

En esta tabla se determinan tres categorías de acuerdo al precio final de venta de la vivienda: la categoría A, será de vivienda que no exceda el precio final de 20 vsma, la segunda es la categoría B que incluye vivienda cuyo precio final sea mayor a 20 y hasta 25 vsma, la tercera es la categoría C, con vivienda cuyo precio final sea mayor a 25 y hasta 30 vsma.

Estas categorías están relacionadas con cinco rangos de superficies de predios, para cada rango de superficie y categoría, existen cuatro principios de sustentabilidad que el proyecto deberá incorporar en el diseño, construcción y operación, ajustándose para ello a los lineamientos que para este fin se expidan y que permitirán que las cargas al entorno inherentes a su ejecución y operación, sean mitigadas.

El requerimiento de cajones de estacionamiento para los tres territorios indicados, está en función de lo que establezca la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad de esta Norma, esta demanda podrá ser satisfecha en otro predio a través de la construcción de un estacionamiento de barrio.

En los proyectos de vivienda institucional o de organizaciones sociales

TABLA DE INCORPORACIÓN DE PRINCIPIOS DE
SUSTENTABILIDAD (ANEXO 2)

En esta tabla se determinan tres categorías de acuerdo al precio final de venta de la vivienda: la categoría A, será de vivienda que no exceda el precio final de 20 vsma, la segunda es la categoría B que incluye vivienda cuyo precio final sea mayor a 20 y hasta 25 vsma, la tercera es la categoría C, con vivienda cuyo precio final sea mayor a 25 y hasta 30 vsma.

Estas categorías están relacionadas con cinco rangos de superficies de predios, para cada rango de superficie y categoría, existen cuatro principios de sustentabilidad que el proyecto deberá incorporar en el diseño, construcción y operación, ajustándose para ello a los lineamientos que para este fin se expidan y que permitirán que las cargas al entorno inherentes a su ejecución y operación, sean mitigadas.

El requerimiento de cajones de estacionamiento para los tres territorios indicados, está en función de lo que establezca la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad de esta Norma, esta demanda **deberá** ser satisfecha en otro predio a través de la construcción de un estacionamiento de barrio, **en caso de que no cuenten con espacio suficiente en el sitio del proyecto.**

En los proyectos de vivienda institucional o de organizaciones sociales

sin fines de lucro que se ubiquen en la categoría A podrán aplicarse los siguientes criterios, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda:

1) En predios con superficie menor a 1,000 m²:

a) Se permitirá el incremento de niveles de construcción en los términos que establece la presente Norma, a condición de que se cumpla el principio de sustentabilidad relativo al ahorro de agua y energía.

b) Se debe cumplir mínimo el 15% del principio de sustentabilidad relativo al requerimiento de cajones de estacionamiento.

2) En predios con superficie entre 1,001 y mayor a 5,000 m², se podrá modificar el cumplimiento del principio de sustentabilidad relativo al requerimiento de cajones de estacionamiento en las siguientes proporciones:

a) En predios con superficie entre 1,001 y 3,000 m², el requerimiento será de 20%;

b) En predios con superficie entre 3,001 y 5,000 m², el requerimiento será de 30%; y

c) En predios con superficie mayor de 5, 000 m², el requerimiento será de 40%.

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de

sin fines de lucro que se ubiquen en la categoría A podrán aplicarse los siguientes criterios, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda:

1) En predios con superficie menor a 1,000 m²:

a) Se permitirá el incremento de niveles de construcción en los términos que establece la presente Norma, a condición de que se cumpla el principio de sustentabilidad relativo al ahorro de agua y energía.

b) Se podrá exentar el cumplimiento del sustento de sustentabilidad relativo al requerimiento de cajones de estacionamiento **siempre que lo justifique el proyecto.**

2) En predios con superficie entre 1,001 y mayor a 5,000 m², se **puede** modificar el cumplimiento del principio de sustentabilidad relativo al requerimiento de cajones de estacionamiento **siempre que se justifique** en las siguientes proporciones:

a) En predios con superficie entre 1,001 y 3,000 m², el requerimiento será de 20%;

b) En predios con superficie entre 3,001 y 5,000 m², el requerimiento será de 30%; y

c) En predios con superficie mayor de 5, 000 m², el requerimiento será de 40%.

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de

antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, procurando lograr viviendas de 60 m2.

Según el caso y de la evaluación que haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, si el proyecto de vivienda no cumple con los requisitos establecidos por la Norma, deberá entonces cumplir con la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, o bien, de oficio reconocerse la anulabilidad o declararse la nulidad del acto vía administrativa y revocar el certificado de zonificación y/o la manifestación de construcción respectiva.

Asimismo, cuando proceda, la Autoridad competente aplicará a los responsables del proyecto, las sanciones administrativas y/o penales previstas en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y/o en el Código Penal para el Distrito Federal.

En cualquier caso, se deben salvaguardar los principios de sustentabilidad en la etapa de operación del proyecto, siendo responsabilidad del interesado comprobar la permanencia a través de las responsivas correspondientes, las cuales serán integradas en el Visto Bueno de Seguridad y Operación.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese el presente Decreto en la Gaceta oficial del Distrito Federal e inscribáse en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y de

antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, procurando lograr viviendas de 60 m2.

Según el caso y de la evaluación que haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, si el proyecto de vivienda no cumple con los requisitos establecidos por la Norma, deberá entonces cumplir con la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, o bien, de oficio reconocerse la anulabilidad o declararse la nulidad del acto vía administrativa y revocar el certificado de zonificación y/o la manifestación de construcción respectiva.

Asimismo, cuando proceda, la Autoridad competente aplicará a los responsables del proyecto, las sanciones administrativas y/o penales previstas en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y/o en el Código Penal para el Distrito Federal.

En cualquier caso, se deben salvaguardar los principios de sustentabilidad en la etapa de operación del proyecto, siendo responsabilidad del interesado comprobar la permanencia a través de las responsivas correspondientes, las cuales serán integradas en el Visto Bueno de Seguridad y Operación.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese el presente Decreto en la Gaceta oficial del Distrito Federal e inscribáse en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y de

Comercio.

SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

TERCERO.- Se derogan las normas de Ordenación Particular para la Producción Social de Vivienda, de Ordenación General Número 26, y demás relativas a la vivienda social y popular, previstas en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CUARTO.- Los dictámenes, constancias o cualquier otra autorización que se encuentren en trámite al momento de la publicación del presente Decreto, dependiendo del programa aplicable, se resolverán de conformidad con la Norma General de Ordenación No. 26 del Decreto por el que se Reforman Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril de 2005, o en su caso, de conformidad con las Normas de Ordenación particular para la producción social de vivienda de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Comercio.

SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

TERCERO.- Se derogan las normas de Ordenación Particular para la Producción Social de Vivienda, de Ordenación General Número 26, y demás relativas a la vivienda social y popular, previstas en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CUARTO.- Los dictámenes, constancias o cualquier otra autorización que se encuentren en trámite al momento de la publicación del presente Decreto, dependiendo del programa aplicable, se resolverán de conformidad con la Norma General de Ordenación No. 26 del Decreto por el que se Reforman Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril de 2005, o en su caso, de conformidad con las Normas de Ordenación particular para la producción social de vivienda de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

QUINTO.- La presente norma aplicará en el territorio de los programas parciales siempre y cuando así esté considerado en sus normas particulares.

PROYECTO DE DICTAMEN

20-MAYO-2010

ANEXO I

| TABLA DE INCORPORACIÓN DE PRINCIPIOS DE SUSTENTABILIDAD | | | | | | |
|---|--|------------------------------------|--|--|--|--|
| | | Pedios con superficie hasta 500 m2 | Pedios con superficie entre 501 y 1,000 m2 | Pedios con superficie entre 1,001 y 3,000 m2 | Pedios con superficie entre 3,001 y 5,000 m2 | Pedios con superficie mayor a 5,000 m2 |
| A Vivienda con precio final hasta 20 vsma | Ahorro de agua y energía | 30% | 30% | 40% | 40% | 40% |
| | Area libre de construcción | 20% | 20% | 25% | 25% | 30% |
| | Porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos | 0% | 2% | 3% | 4% | 5% |
| | Requerimiento de cajones de estacionamiento | 25% | 35% | 45% | 55% | 65% |
| B Vivienda con precio | Ahorro de agua y energía | 40% | 40% | 50% | 50% | 50% |
| | Area libre de | 25% | 25% | 30% | 30% | 35% |

| | | | | | | |
|---|--|-----|-----|-----|-----|------|
| final mayor a 20 y hasta 25 vsma | construcción | | | | | |
| | Porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos | 1% | 2% | 3% | 4% | 5% |
| | Requerimiento de cajones de estacionamiento | 40% | 50% | 60% | 70% | 80% |
| C Vivienda con precio final mayor a 25 y hasta 30 vsma | Ahorro de agua y de energía | 50% | 50% | 50% | 50% | 60% |
| | Área libre de construcción | 25% | 25% | 30% | 30% | 35% |
| | Porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos | 1% | 2% | 3% | 4% | 5% |
| | Requerimiento de cajones de estacionamiento | 60% | 70% | 80% | 90% | 100% |
| | | | | | | |

PROPUESTAS DE ADICIONES Y MODIFICACIONES

31-MAYO-2010

A N E X O 2

| TABLA DE INCORPORACIÓN DE PRINCIPIOS DE SUSTENTABILIDAD | | | | | | |
|--|--|------------------------------------|--|--|--|--|
| | | Pedios con superficie hasta 500 m2 | Pedios con superficie entre 501 y 1,000 m2 | Pedios con superficie entre 1,001 y 3,000 m2 | Pedios con superficie entre 3,001 y 5,000 m2 | Pedios con superficie mayor a 5,000 m2 |
| A Vivienda con precio final hasta 20 vsma | Ahorro de agua y energía | 30% | 30% | 40% | 40% | 40% |
| | Area libre de construcción | 20% | 20% | 25% | 25% | 30% |
| | Porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos | 0% | 2% | 3% | 4% | 5% |
| | Requerimiento de cajones de estacionamiento | 10% | 20% | 30% | 40% | 50% |
| B Vivienda con precio | Ahorro de agua y energía | 40% | 40% | 50% | 50% | 50% |
| | Area libre de | 25% | 10 25% | 30% | 30% | 35% |

| | | | | | | |
|---|--|-----|-----|-----|-----|------|
| final mayor a 20 y hasta 25 vsma | construcción | | | | | |
| | Porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos | 1% | 2% | 3% | 4% | 5% |
| | Requerimiento de cajones de estacionamiento | 40% | 50% | 60% | 70% | 80% |
| C Vivienda con precio final mayor a 25 y hasta 30 vsma | Ahorro de agua y de energía | 50% | 50% | 50% | 50% | 60% |
| | Área libre de construcción | 25% | 25% | 30% | 30% | 35% |
| | Porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos | 1% | 2% | 3% | 4% | 5% |
| | Requerimiento de cajones de estacionamiento | 60% | 70% | 80% | 90% | 100% |