EDICION DE DIVULGACION
(NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS)

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZEDEC

FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE ESTRELLA DELEGACION IZTAPALAPA

VERSION PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1993

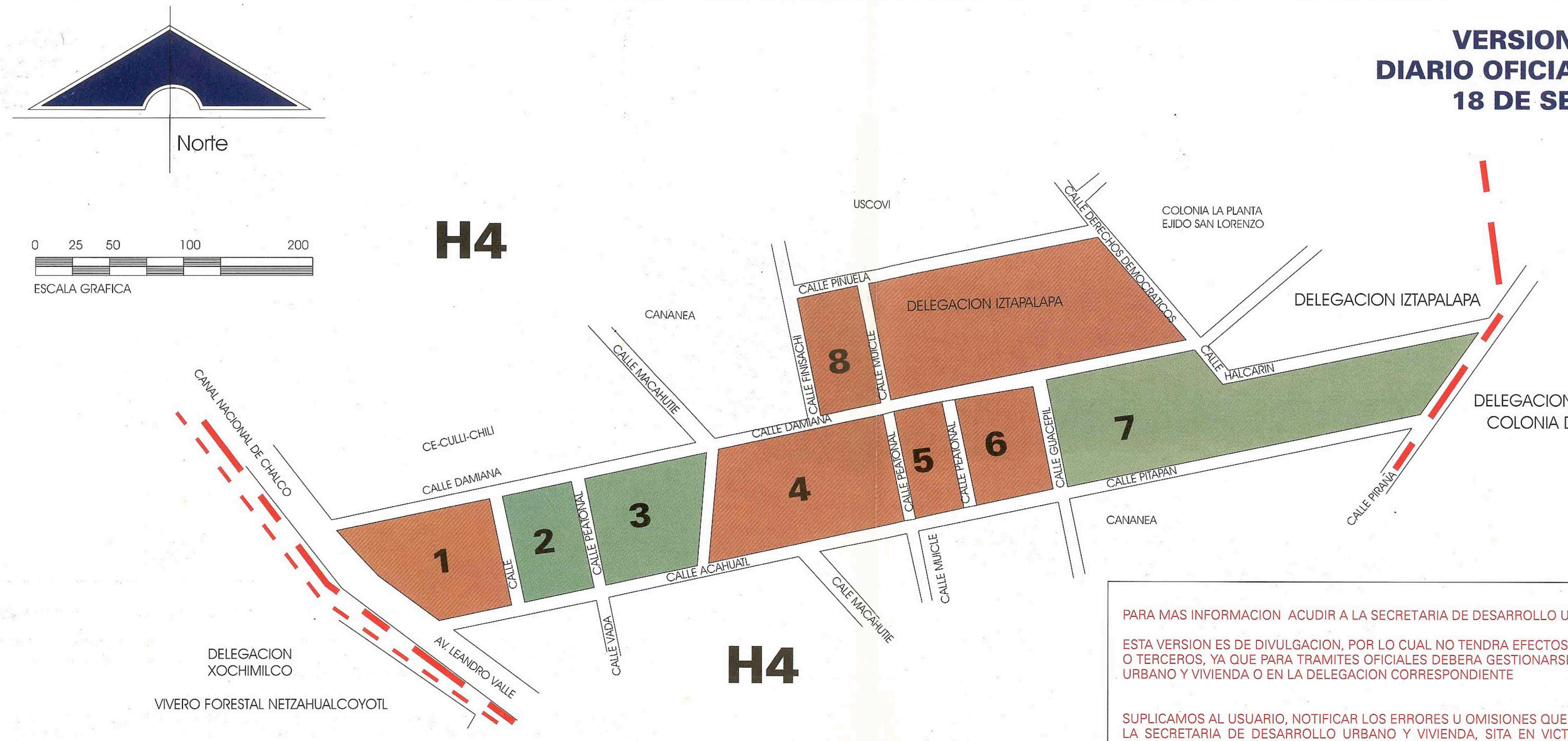
SIMBOLOGIA:

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y/O COMERCIO
- IV INDUSTRIA VECINA
- ES EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS
- ED EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- EI EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA
- AV AREA VERDE
- LIMITE DE LA ZEDEC
- LIMITE DE ZONA

TABLA DE USOS DE SUELO

O USOS PERMITIDOS X USOS PROHIBIDOS

ZONA SECUNDARIA			HABITACION UNIFAMILIAR	HABITACION UNIFAMILIAR Y/O PLURIFAMILIAR HORIZONTAL, VERTICAL, OFICINAS Y COMERCIOS	INDUSTRIA VECINA (IV)	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS (ES)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)	EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA (EI)	AREA VERDE (AV)
SERVICIOS	VIVIENDA	UNIFAMILIAR	O	O	X	X	X	X	X
		PLURIFAMILIAR	O	O	X	X	X	X	X
	ADMINISTRACION	GALERIAS DE ARTE, EXPOSICION Y VENTA	X	O	X	X	X	X	X
		AGENCIAS DE CORREOS, TELEGRAFOS CENTRALES TELEFONICAS SIN ATENCION AL PUBLICO	X	X	X	O	X	O	X
		AGENCIA DE VIAJES, RENTA DE VEHICULOS Y MENSAJERIA SIN GUARDIA NI TALLER DE REPARACION	X	O	X	X	X	X	X
		OFICINAS PRIVADAS Y AGENCIAS DE PUBLICIDAD	X	O	O	O	X	X	X
	TIENDA DE PRODUCTOS BASICOS DE ESPECIALIDADES Y SERVICIOS	VENTA DE ABARROTES COMESTIBLES Y ULTRAMARINOS	X	O	X	X	X	X	X
		VENTA Y/O REPARACION DE ARTICULOS DOMESTICOS EN GENERAL	X	O	X	X	X	X	X
		VENTA DE MATERIAL ELECTRICO Y ELECTROMECANICO CERRAJERIAS, VIDRIERIAS, SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, SASTRERIAS ESTUDIOS Y LABORATORIOS FOTOGRAFICOS	X	O	X	X	X	X	X
		VENTA DE JOYERIA, RELOJERIA, ARTESANIAS, ALFOMBRAS, TAPICES, TELAS, CORTINAS, BOUTIQUE DE ROPA VENTA DE MUEBLES DEL HOGAR Y OFICINAS, CUADROS MARCOS, ANTIGUEDADES, PLANTAS DE ORNATO, FLORERIAS, PAPELERIAS, SEDERIAS Y BONETERIAS.	X	O	X	X	X	X	X
	CENTROS DE SALUD	CONSULTORIOS MEDICOS, TALLERES MEDICO-DENTALES LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS	X	O	X	X	X	X	X
	ALIMENTOS Y BEBIDAS	RESTAURANTES CON Y SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS (EXCEPTO CERVEZA Y VINO DE MESA)	X	O	X	X	X	X	X
	TRANSPORTE TERRESTRE	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS	X	O	O	O	X	X	X
	ESPACIOS ABIERTOS	JARDINES Y PARQUES	O	O	O	O	O	O	O



VERSION PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 1993

PARA MAS INFORMACION ACUDIR A LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, SITA EN VICTORIA #7, COLONIA CENTRO.

ESTA VERSION ES DE DIVULGACION, POR LO CUAL NO TENDRA EFECTOS LEGALES CONTRA EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL O TERCEROS, YA QUE PARA TRAMITES OFICIALES DEBERA GESTIONARSE LA DOCUMENTACION ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA O EN LA DELEGACION CORRESPONDIENTE

SUPLICAMOS AL USUARIO, NOTIFICAR LOS ERRORES U OMISIONES QUE SE ENCUENTREN EN LA CARTA A: LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, SITA EN VICTORIA #7, COLONIA CENTRO, TELEFONO 512-38-53 O CON EL EDITOR, GRUPO SISTEMA DE ALTA DIRECCION, S.A. DE C.V.. TELEFONO 532-07-41.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZEDEC

PREDIO EL MOLINO DELEGACION IZTAPALAPA

SIMBOLOGIA:

- LIMITE DELEGACIONAL
- LIMITE DE CONSERVACION ECOLOGICA
- EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS, SALUD Y CULTURA
- EQUIPAMIENTO DE RECREACION Y DEPORTES AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS

USOS Y DESTINOS

PREDIO (No.)	DESTINO / USO
1.-	Aarea de instalaciones de salud y equipamiento asistencial
2.-	Areas verdes y deportivas
3.-	Juegos infantiles
4.-	Centro cultural, biblioteca, auditorio al descubierto, parque de barrio, cendi, centro pedagogico, iglesia y centro de salud
5, 6.-	Tianguis, plaza civica y feria, lecheria, mercados, correos telegrafo y telefono.
7.-	Unidad deportiva
8.-	Secundaria, jardin de ninos y CONALEP

CIUDAD DE MEXICO
DDF

Nº 364

IZA

Programa Parcial de Desarrollo Urbano

IMPRESION 1995

ZEDEC
FRACC. CAMPESTRE ESTRELLA
PREDIO EL MOLINO
DELEGACION IZTAPALAPA

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Actualización por GRUPO SISTEMA DE ALTA DIRECCION S.A.
Playa Hermosa 587 Col. Reforma Iztaccihuatl 08840
México D.F. Tels./Fax 532-29-29 y 532-07-41
SkyTel 227-79-79 Pin 527-72-94 Lada 91 (800) 90345
Grupo Alta Dirección

ZEDEC CAMPESTRE ESTRELLA

NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES

En caso de nuevas construcciones para uso no habitacional en la zona permitida de las normas complementarias, no se permitira en su solucion la vista de sus ocupantes hacia la zona habitacional en su colindancia posterior.

ESTACIONAMIENTO
Para dar cumplimiento al Articulo 80 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal se debe cumplir con los requerimientos que se señalan mas adelante, debiendo localizarse dentro del periodo que los originan, para lo cual las fusiones de predios estaran permitidas.

Tipo de edificacion	numero requerido de cajones de estacionamiento
Vivienda unifamiliar	2 por vivienda
Vivienda plurifamiliar	
de 80.00 a 120.00 m2	2 por vivienda
mas de 121.00 m2	3 por vivienda

De los requerimientos señalados en vivienda plurifamiliar, se debra proporcionar un 55% mas para visitantes, los cuales deberan estar claramente señalados. Los usos que a continuacion se detallan, obsevaran lo estipulado por el Reglamento de Construcciones mas el incremento que se señala.

Tipo de edificacion	Requerimiento por Reglamento de Construcciones 1 cajon cada	% total adicional
Administracion de oficinas deportivas	30.00 M2.	20 %
Venta de articulos en general	40.00 M2.	20 %
sin venta de bebidas alcoholicas	15.00 M2.	20 %
Bancos	15.00 M2.	25 %

Todos los accesos y salidas deberan ubicarse sobre la Av. Tlahuac.

AV. TLAHUAC (ANTES CALZADA MEXICO-TULYEHUALCO)
Se permiten los usos de habitacion unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio con una altura maxima permitida de 9.00 M. sobre el nivel medio de banqueta, como se establece en el plano E-1, que es parte inseparable del presente acuerdo deberan de mantener accesos y salidas unicamente por la Avenida Tlahuac, ademas deberan proporcionar los siguientes porcentajes de areas libres, los cuales seran proporcionales a la superficie del predio, y que a continuacion se mencionan, dicha area podra ser utilizada para estacionamiento con material permeable, como adopasto, adoquin, adocreto o similaresque permitan la filtracion del agua al subsuelo, mantenlendo los mantos acuiferos.

predios menores a 500.00 M2.	25 %
de 501 M2 a 2,000.00 M2.	30 %
mas de 2,001.00 M2.	35 %

AREAS VERDES
Las areas verdes comprendidas dentro de los limites de la ZEDEC Fraccionamiento "Campestre Estrella" deberan en todos los casos mantener su uso de area verde inalterable, no pudiendo ser utilizadas para un uso diferente al esparcimiento y recreacion.

EXCEPCIONES A LA NORMATIVIDAD VIGENTE

LICENCIA DE USO DE SUELO
La licencia de uso del suelo debera tramitarse en forma previa a la licencia de construccion, y la requeriran unicamente las edificaciones y aprovechamiento de predios senalados en el Articulo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para los usos del suelo autorizados en el programa de la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella.
- Las restricciones especificadas en esta declaratoria, seran las unicas vigentes para la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella, por lo que se anulan todos los acuerdos y disposiciones anteriores, relacionadas con el uso y aprovechamiento del suelo.

ARTICULO 28 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION
De conformidad con lo establecido por el Reglamento de Zonificacion para el Distrito Federal, el Articulo 28 de este ordenamiento no es aplicable a los inmuebles localizados en la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella por ser una declaratoria especifica.

SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD
En la zona del Fraccionamiento Campestre Estrella, no se aplicara el acuerdo, de sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo del Centro Historico de la Ciudad, acuerdo 0028 y circular, 1 (1) 88 del 29 de Junio de 1988, publicado el Diario Oficial de la Federacion el dia 19 de Julio de 1988.

SISTEMA DE INCREMENTO AL NUMERO DE VIVIENDAS E INTENSIDADES
Dentro del perimetro de la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella, no se autoriza la publicacion de los acuerdos de incremento a la vivienda de interes social de tipo medio y residencial, de fecha 19 de Junio de 1987 y 6 de Diciembre de 1989, respectivamente, ambos publicados en el Diario Oficial de la Federacion los dias 16 de Julio de 1987 y 21 de Diciembre de 1989, ni el incremento de intensidades de Construccion.
En el perimetro de la ZEDEC objeto del presente acuerdo, no seran aplicables las normas complementarias generales para el Distrito federal, que fueron autorizadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano delegacional 1987, o las de caracter general que se publiquen.

NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES

VIVIENDA UNIFAMILIAR
Se podra construir una vivienda por cada 200.00 M2. con una superficie minima de 80.00 M2. por unidad o aquellos predios Oficialmente reconocidos a la fecha, debiendo mantener una superficie libre de 30% que podra ser utilizada como estacionamiento con material permeable, como adopasto, adocreto, adoquin o similares que permitan la filtracion de agua al subsuelo, con una altura maxima de 7.50 M. sobre el nivel medio de banqueta.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR
Para predios mayores al lote tipo se podra construir una vivienda por cada 20.00 M. de terreno y el numero de viviendas sera el que resulte de dividir la superficie total del predio entre 200.00 M2. que es el lote tipo. La vivienda unifamiliar no podra tener una superficie menor a 80.00 M2. y queda prohibida la construccion de departamentos, cuando el resultado de la division sea una cantidad superior de 0.5 se subira al numero inmediato superior; y cuando el resultado de la operacion sea una fraccion menor a 0.5, se debera tomar el numero inmediato inferior, se debera de respetar la altura permitida de 7.50 M. apartir del nivel medio de banqueta, asi como la superficie libre la cual podra utilizarse como estacionamiento con material permeable como adopastom adocreto, adoquin o similar, ademas de cumplir con las restficciones respectivas, todas indicadas en el plano de usos de suelo E-1 anexo, en predios con superficie mayor a los 1,000 m2, deberan de reforestar el predio con un minimo de 60 arboles con una altura no menor a 1.50 M.

ZONIFICACION "ES"
Los predios señalados en el plano con zonificacion "ES" (Equipamiento de servicios, administracion, salud, educacion, cultura), podran continuar con el uso actual, sin ampliar instalaciones el numero de las aulas o nivel educativo como es el caso del kinder y los colegios Maria Alessandri y Montebello, los cuales podran mantener sus niveles de educacion basica kinder y primaria respectivamente, dichos planteles no podran aumentar su nivel educativo a primaria y secundaria, los predios con zonificacion "ES" que dessen dedicarlo a otro uso o se suspenda el uso actual, solamente podran optar por el uso habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, sujetandose c las normas que para el mismo especifica la ZEDEC Fraccionamineto Campestre Estrella.

FUSION DE PREDIOS
Para los predios comprendidos dentro de la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella, cuando la fusion involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos, se mantendra el uso para cada una de las partes originalmente motivo de la fusion, de conformidad con la lotificacion del plano de usos del suelo para la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella.
Asimismo cuando la fusion involucre lotes con diferentes alturas de construccion permitidas, se aplicara la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con el plano de uso del suelo E-1 anexo que indica las alturas.

LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION
En caso de adquirir, vender, rentar un inmueble o indicar un tramite de permiso o licencia en la ZEDEC Fraccionamiento Campestre Estrella previamente se debera obtener en la oficinas del registro del plan (programa) director, en la Delegacion o en las ventanillas de los Colegios de Ingenieros o Arquitectos, la constancia de zonificacion o el certificado de uso del suelo, los cuales contienen la informacion Oficial acerca de los usos del suelo, alturas de edificaciones y normas tecnicas aplicables que condicionen el aprovechamiento de un predio o inmueble.