

SEDUVI

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
del Gobierno de la Ciudad de México

Coordinación General de Desarrollo Urbano

Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI)



SEDUVI

• Acerca de

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) es la dependencia encargada de diseñar, coordinar y aplicar la política urbana de la Ciudad de México.

La planeación urbana de la Ciudad incluye orientación de su crecimiento, recuperación de espacios públicos, reactivación de zonas en desuso, protección y conservación del paisaje urbano y promoción de la construcción de vivienda social autosustentable.





• Funciones

- La SEDUVI cuenta con instrumentos diversos para la planeación y gestión en materia urbana de la CDMX.
- Se actualizan programas y normativa que fundamenta su actuación para guiar el Desarrollo Urbano, de acuerdo a la dinámica, transformación y necesidad del Uso del Suelo.
- El Consejo de Desarrollo Sustentable, integrado por especialistas, consultores, académicos y servidores públicos, contribuye a la revisión continua de los instrumentos de planeación.



• Funciones

- Elaboración y revisión de Dictámenes para las solicitudes de:
- Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación
 - Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13
 - Aclaración de Zonificación de Uso del Suelo
 - Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano
 - Planes Maestros*
 - Cambios de Uso del Suelo
 - Constitución de Polígonos de Actuación
 - Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Emisor y Predio Receptor)

Todo ello, con base en el análisis técnico y normativo vigente.

Programas de Desarrollo Urbano



• Antecedentes

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS (CPEUM)

LEYES FEDERALES (Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano / Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente / Ley de Planeación, entre otras)

LEYES LOCALES (Constitución Política de la CDMX / Ley de Desarrollo Urbano / Ley Ambiental de Protección a la Tierra / Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo, entre otros)

INSTRUMENTACIÓN (Reglamentos de las Leyes citadas, Normas Generales de Ordenación, Reglamento de Construcción del DF, entre otros)

• Antecedentes

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO (PND)

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO (PNDU)

PROGRAMA DE ORDENACIÓN DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO (POZVMVM)

PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DF (PGDU-DF)

PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO (PDDU) –**MIGUEL HIDALGO**–

PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO (PPDU) –**POLANCO**–

SISTEMAS DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN (SAC)*

Programas de Desarrollo Urbano



SEDUVI

• Antecedentes

**Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
(GODF 31 de diciembre de 2003)**

16 Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano

45 Programas Parciales de Desarrollo Urbano

32 Suelo Urbano

13 Suelo de Conservación

**28 Normas Generales de Ordenación
(GODF 08 de abril de 2005)**



• Antecedentes

En la ciudad de México, existen 16 Programas Delegacionales

- **1997:** Cuajimalpa de Morelos (1).
- **2005:** Benito Juárez, Magdalena Contreras, Venustiano Carranza, Xochimilco (4).
- **2008:** Azcapotzalco, Cuauhtémoc, Iztacalco, Iztapalapa, Miguel Hidalgo, Tláhuac (6).
- **2010:** Coyoacán, Gustavo A. Madero, Tlalpan (3).
- **2011:** Álvaro Obregón y Milpa Alta (2).

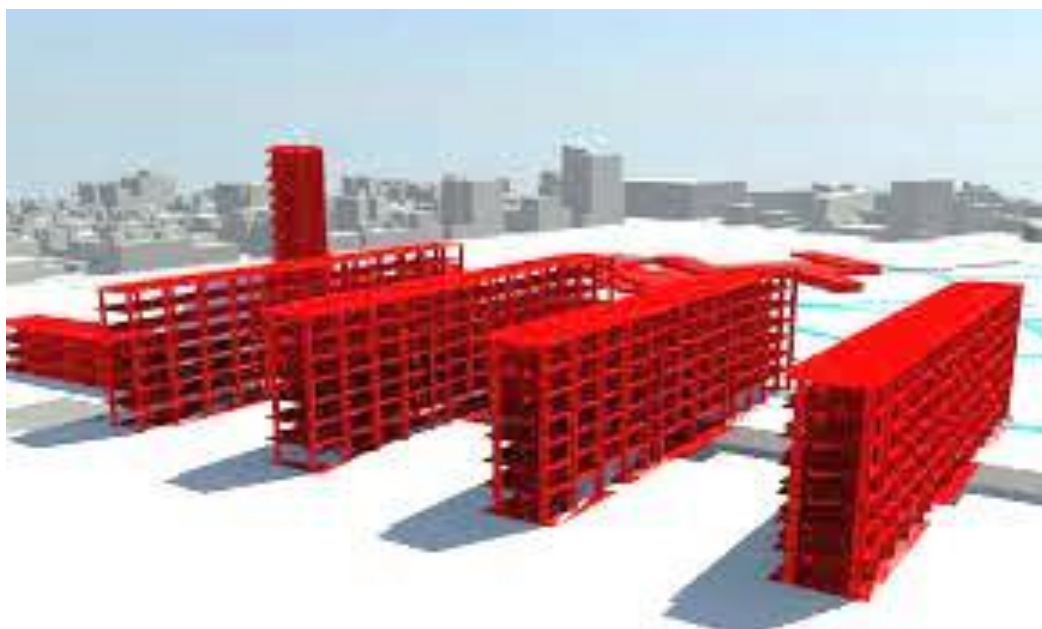
Normas Generales de Ordenación

Normas Generales de Ordenación



SEDUVI

• Normatividad



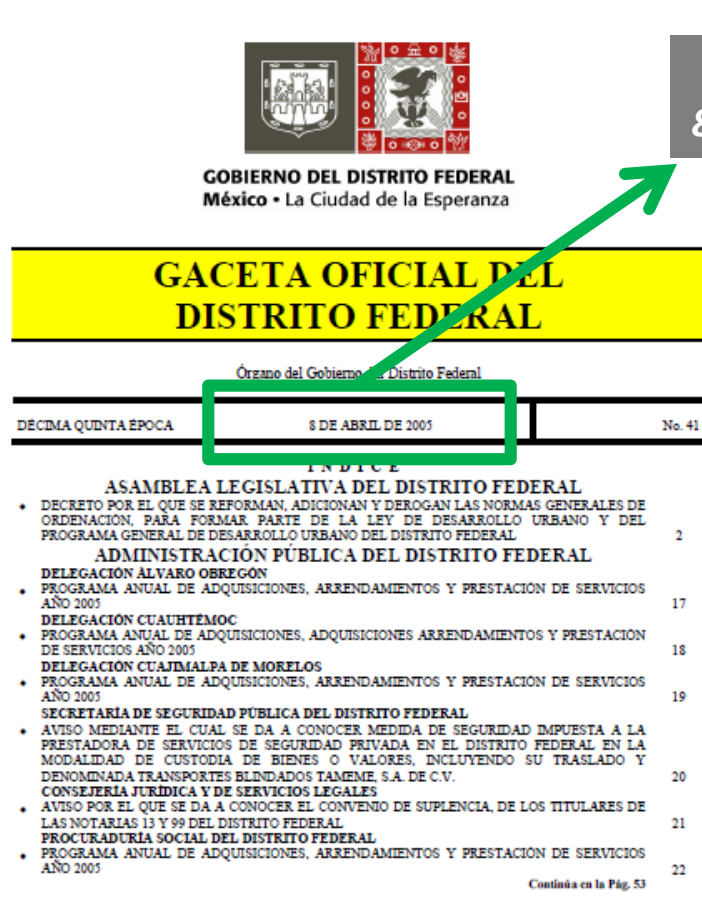
Las Normas Generales de Ordenación regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y el impulso de la vivienda de interés social y popular.

Normas Generales de Ordenación



SEDUVI

• Normatividad / Dictámenes



Reformas:
8 de Abril de 2005

Son **28 Normas Generales de Ordenación**, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (8 de abril del 2005) y forman parte de la **Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo**, ambos del Distrito Federal.



• Normatividad / Dictámenes

Dictaminar la aplicación de la **normatividad** en materia de **Uso del Suelo** o de las **Normas Generales de Ordenación** de los **Programas de Desarrollo Urbano**

• Normatividad / Dictámenes

Normas Generales de Ordenación

1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).
2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano.
3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H).
4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.
5. Área construible en zonificación denominada espacios abiertos (EA).
6. Área construible en zonificación denominada área de valor ambiental (AV).
7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.

• Normatividad / Dictámenes

Normas Generales de Ordenación

8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.
9. Subdivisión de predios.
10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.
11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.
12. Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano.
13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación habitacional (H).
14. Usos del suelo dentro de los conjuntos habitacionales.

Normas Generales de Ordenación



SEDUVI

• Normatividad / Dictámenes

15. Zonas Federales y Derechos de Vía.

16. Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea área de valor ambiental (AV) o espacio abierto (EA).

17. Vía pública y estacionamientos subterráneos.

18. Ampliación de construcciones existentes.

19. Estudio de impacto urbano.

20. Suelo de conservación.

21. Barrancas.

22. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en las zonificaciones; (E) equipamiento; (CB) centro de barrio; e (I) industria.

Normas Generales de Ordenación



SEDUVI

• Normatividad / Dictámenes

Normas Generales de Ordenación

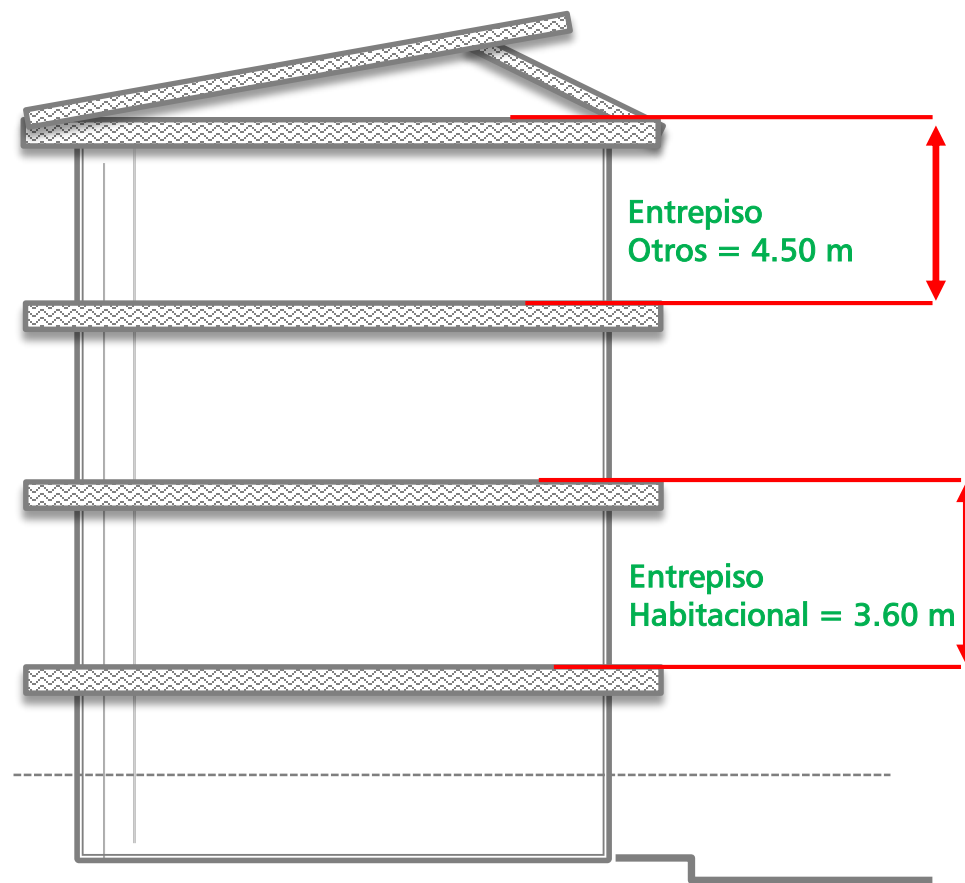
23. Referente a las tablas de usos permitidos **se deroga**, debido a que están incluidas en los PDDU.
24. Referente a usos no especificados **se deroga**, debido a que están incluidos en los PDDU.
25. Referente a los programas parciales **se deroga**, ya que se encuentra especificada en el art. 8º del Reglamento de la LDUDF.
26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano, **suspendida**.
27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales .
28. Zonas y usos de riesgo.

• Normatividad / Dictámenes

NGO 7. Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio.

b) La altura máxima de entrepiso, para uso **habitacional** será de **3.60 m** de piso terminado a piso terminado y hasta de **4.50 m para otros usos.**

La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y su Norma Técnica Complementaria. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.



Normas de Ordenación Particulares

Normas de Ordenación Particulares



SEDUVI

• Normatividad / Dictámenes

Normas de Ordenación sobre Vialidad

NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD

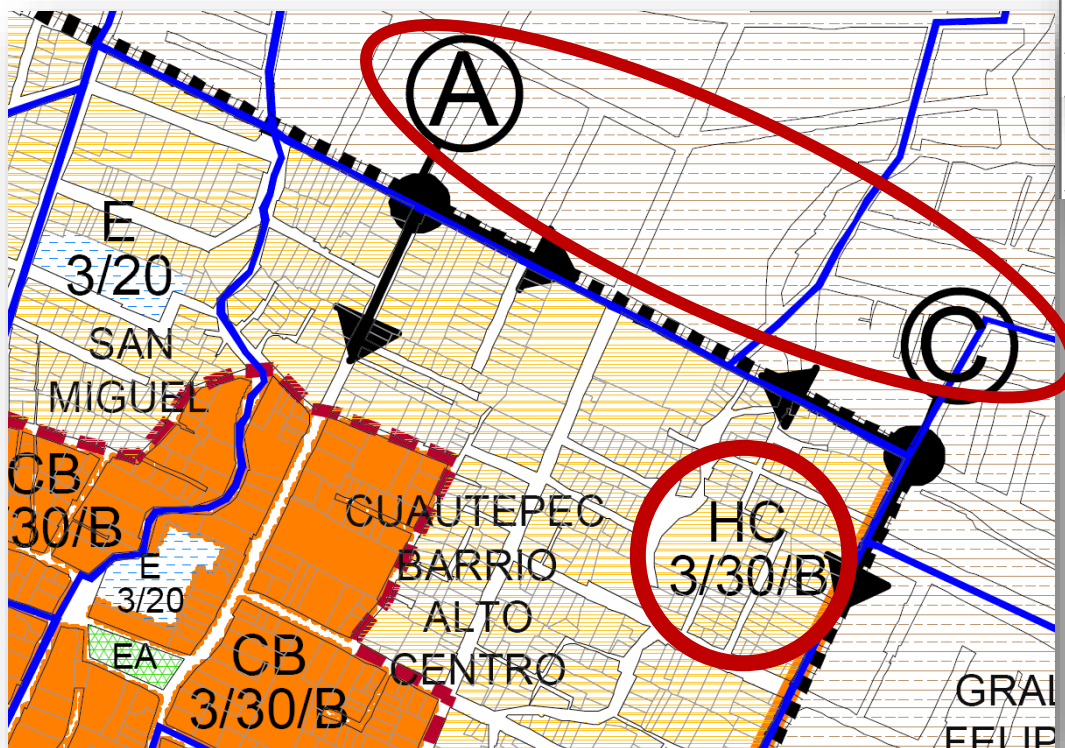
VIALIDAD	TRAMO	USO
AV. LERDO DE TEJADA.	A - C DE: AV. JUVENTINO ROSAS A: AV. FELIPE ÁNGELES.	HM 4/30/A.

Permite el cambio de zonificación de origen a **HO, HC y HM**, según se especifique en el Programa.

Permite el **incremento** en los **niveles** de la zonificación.

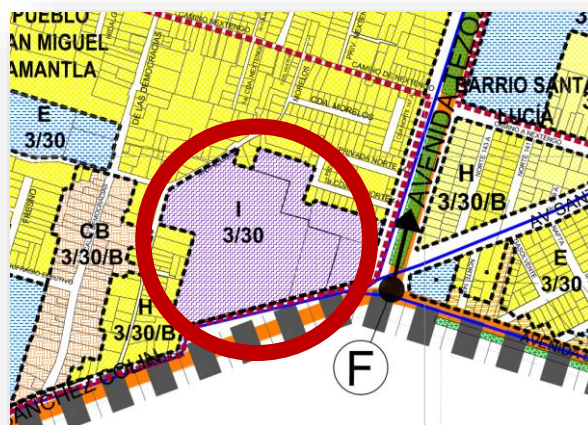
En algunos casos se **incrementa el porcentaje de área libre**.

No aplican en EA (Espacios Abiertos), AV (Áreas Verdes), ni en polígonos de aplicación de Programas Parciales. En los casos que coincidan con ACP, quedará la Altura sujeta a las disposiciones de la NOAA 4, previo dictamen de la Dirección de Patrimonio.



- Normatividad / Dictámenes

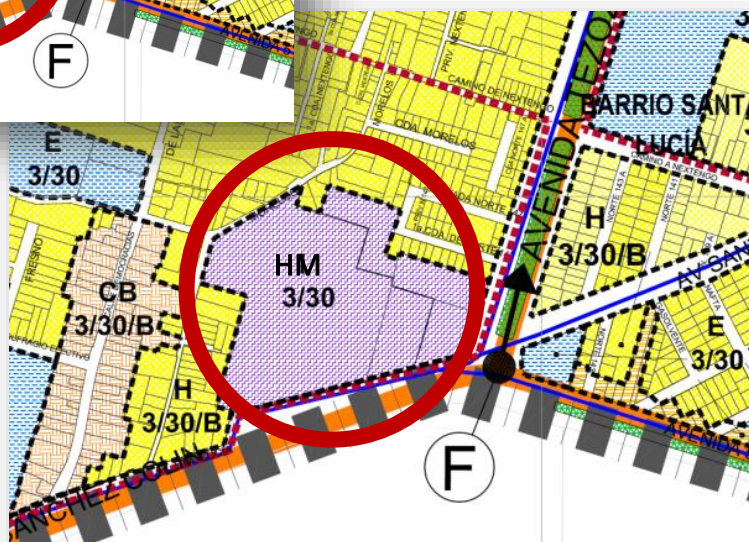
NOP. Reconversión de las Zonas Industriales



Supuesto: Predio ubicado en la Av. Tezozomoc No. 15, Pueblo San Miguel Amantla, Delegación Azcapotzalco, con una zonificación **I 3/30**



Con la aplicación de la Norma se obtiene una **zonificación de usos mixtos.**



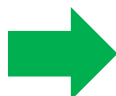
Uso Habitacional Plurifamiliar indicado en la **Tabla de Usos de la Norma**, conservando la altura y el porcentaje el área libre indicado en la zonificación secundaria.

• Normatividad / Dictámenes

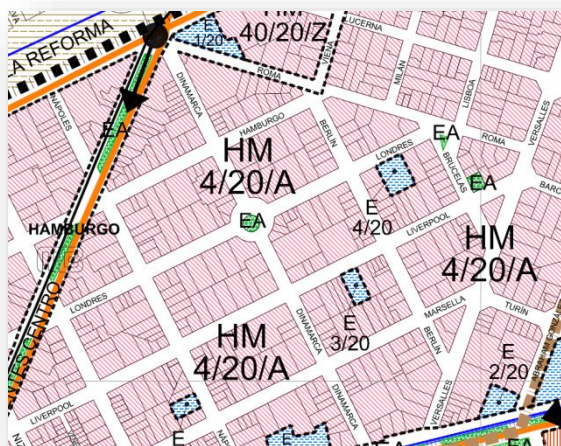
NO. Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de **Utilidad Pública y de Interés General.**



Predios promovidos y/o propiedad del **Gobierno de la Ciudad de México**



Sin importar la zonificación



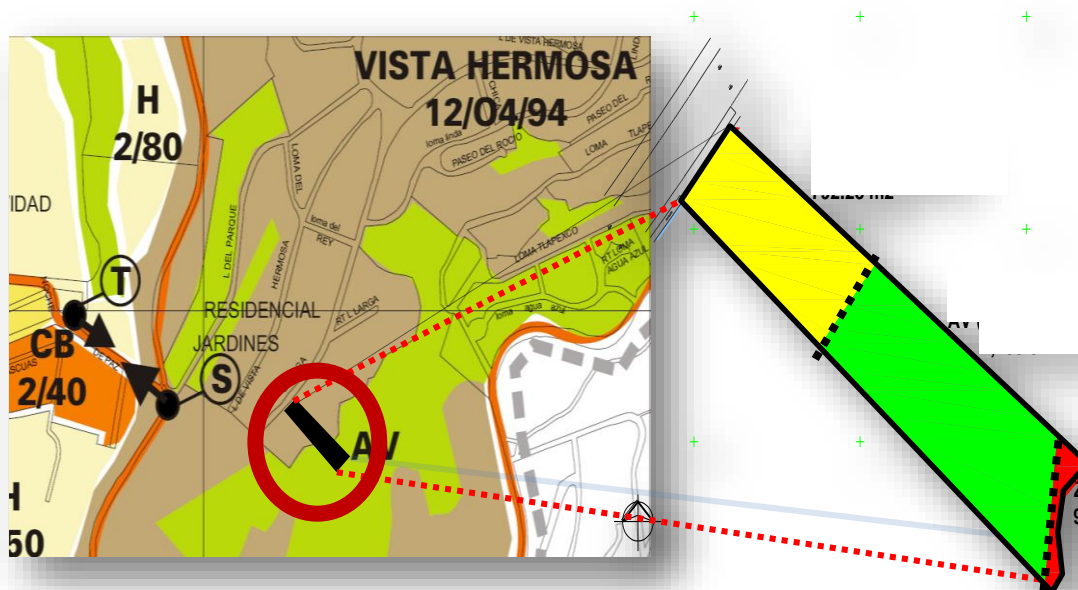
Sustitución de la **zonificación existente** a zonificación **E (Equipamiento)** en Suelo Urbano y **ER (Equipamiento Rural)** en Suelo de Conservación, número de niveles y área libre requerido por el proyecto.

Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación

• Normatividad / Dictámenes

Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano

Se requiere cuando un predio tiene asignadas **dos o más zonificaciones vigentes**, permite determinar las superficies del predio que le corresponden a cada una de ellas, así como las alturas y áreas libres permitidas en cada zonificación, y/o cuando es **colindante a alguna Zona Federal y existe alguna afectación**.



Dictamen de Aplicación de la NGO 13

Normas Generales de Ordenación

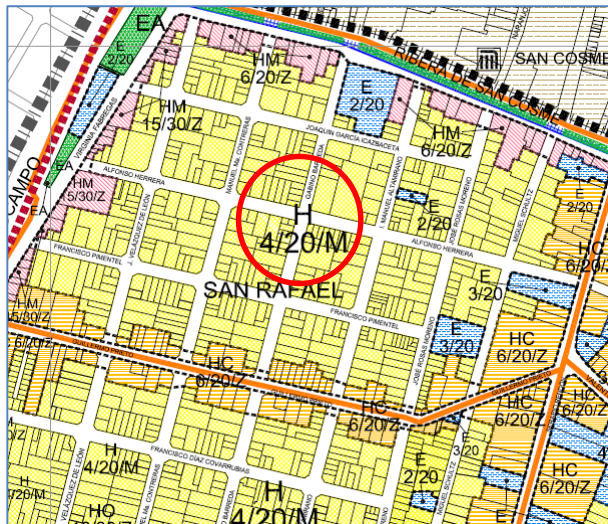


SEDUVI

• Normatividad / Dictámenes

Dictamen de Aplicación de la NGO 13 de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano

- ✓ Los locales con uso distinto al habitacional en zonificación habitacional (h) (GODF 8, abril, 2005)
- ✓ Los locales establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los PDDU



**COMERCIOS
SERVICIOS
INDUSTRIA
(SÓLO PLANTA BAJA)**

REVISIÓN DE NORMATIVIDAD (Tabla de Usos del Suelo, Normas Particulares)

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtemoc		Cuadro 15. Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano				
SIMBOLOGÍA		[White Box] Uso Permitido [Grey Box] Uso Prohibido				
Notas		1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-facción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.				
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO		II Habitacional H0 Habitacional con Oficinas HC Habitacional con Comercio en P. B. CB Centro de Barrio E Equipamiento EA Espacios Abiertos				
Habitación	Vivenda	Habitación Unifamiliar.				
		Habitación Plurifamiliar.				
Comercio	Comercio al por menor	Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosciterías, tamaleras, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; paletterías, neverías y dulcerías.	1			
	Comercio al por mayor	Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancos, perfumerías, ópticas, fruterías, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías, joyerías, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y floristerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados.				

para nestas, estanquinos, cas, farmacias, boticas y erias, boneterías, tiendas de tererías y joyería; tiendas de nicos, discos, música,

Normas Generales de Ordenación



SEDUVI

• Normatividad / Dictámenes

Dictamen de Aplicación de la NGO 13 de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano

- ✓ Obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.
- ✓ Podrán cambiar de giro, de acuerdo a los usos contemplados en zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el D.F. , y dicho cambio sea avalado por la Delegación correspondiente.



Tabla de Usos del Suelo

SIMBOLOGÍA							
	Uso Permitido						
	Uso Prohibido						
NOTAS:							
1. Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.							
2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.							
3. Los usos de comercio al por menor contenidos en la Tabla de Usos del Suelo en zonificación Habitacional (H) marcados con (*), sólo se permitirán en planta baja en una superficie máxima de hasta 50 m² (Ver Norma de Ordenación Particular).							
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO							
Habitación	Vivienda	Habitación Unifamiliar:					
		Habitación Plurifamiliar:					
	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprosesados	Comercios, pollerías, recauderas, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonera, roscerías, tamalerías; bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, pastelerías, neverías y dulcerías.					



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA

www.seduvi.cdmx.gob.mx