

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA INCORPORAR LOS CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD A LOS PROYECTOS DE VIVIENDA REGULADOS POR LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO 26 PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR**

(Al margen superior un escudo que dice: **Ciudad de México**.- Capital en Movimiento)

FELIPE LEAL FERNÁNDEZ, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 122, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso b), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12, fracción VI, 87, 90, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 2, 5, 7, 15, fracción II, 16, fracción IV, 24, fracción I, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 4, fracciones XXV y XXVI de la Ley de Vivienda del Distrito Federal; 3, fracciones XXI, XXXVII, XXXVIII, 6, fracción XI, 33 fracción V, 47 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 35, 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Decreto por el que se reforma, adiciona y deroga la Norma de Ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y

CONSIDERANDO

Que las Normas de Ordenación son aquellas que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las cuales se establecerán en los programas y en el reglamento de dicha ley, de conformidad con lo previsto por el artículo 3 fracción XXI, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Que con fecha 10 de agosto de 2010, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Decreto por el que se reforma, adiciona y deroga la Norma de Ordenación número 26, para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Que la vivienda tiene un lugar relevante en la planeación y gestión urbana, pues constituye uno de los principales satisfactores sociales, participa activamente en los procesos económicos y es un factor determinante del ordenamiento territorial.

Que uno de los objetivos que persigue el Programa General de Desarrollo Urbano, consiste en garantizar el acceso equitativo a la vivienda principalmente a la población de más bajos recursos económicos en igualdad de oportunidades, incentivando el desarrollo y construcción de vivienda de interés social y popular.

Que por vivienda de interés social se entiende aquella cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3, fracción XXXVII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Que por vivienda de interés popular se entiende aquella cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales y no exceda de 25 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal, de conformidad con lo previsto por el artículo 3, fracción XXXVIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Que es necesario establecer los mecanismos para la debida observancia y aplicación de la Norma de Ordenación número 26 en la construcción de vivienda, para contribuir a frenar la expansión urbana; evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad; preservar el patrimonio natural e histórico; optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente pero, sobre todo, para otorgar vivienda a los que menos tienen; he tenido a bien emitir los siguientes:

ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA INCORPORAR LOS CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD A LOS PROYECTOS DE VIVIENDA REGULADOS POR LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO 26 PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR.

PRIMERO. En los proyectos de construcción de vivienda de interés social y popular que se ubiquen fuera de Área de Conservación Patrimonial, se podrán:

- I. Proporcionar los cajones de estacionamiento en otro predio (estacionamiento de barrio), que no se encuentre a una distancia mayor de 300 metros del predio donde se edifique el proyecto de vivienda y que no crucen vialidades confinadas.
- II. Cuando los proyectos sean categoría A, con predios de superficie menor a 1,000 m² y que cumplan con el criterio de sustentabilidad de ahorro de agua y energía, podrán quedar exentos de cajones de estacionamiento previo dictamen de la Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la obtención de la Constancia Provisional de Reducción Fiscal.
- III. En proyectos con predios de superficie de 1,001 m² en adelante, la modificación del criterio de sustentabilidad relativo al porcentaje del requerimiento de cajones de estacionamiento lo dictaminará la Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, previamente a la obtención de la Constancia Provisional de Reducción Fiscal.

SEGUNDO. Los proyectos de construcción de vivienda de interés social y popular que incidan en Área de Conservación Patrimonial o en inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano y sus colindantes, se sujetarán a la aplicación de la Norma 4 de Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial y a las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo. Todos los proyectos deberán obtener el dictamen favorable de la Dirección de Gestión del Patrimonio Cultural Urbano, con independencia de las autorizaciones que, en su caso, emitan las autoridades federales competentes en la materia, para lo cual deberán observar los siguientes requisitos:

- I. Para Obra Nueva y Colindantes se deberá:
 - a) Integrar y armonizar el proyecto con el contexto urbano y patrimonial inmediato utilizando un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos;
 - b) Realizar el desplante respetando el alineamiento que dio origen a la zona patrimonial y evitar remetimientos, salientes o volados, así como fugas visuales al interior del inmueble;
 - c) Respetar la altura promedio en zonas consolidadas y alturas homogéneas, al frente del predio, con la posibilidad de ascender al fondo del mismo mediante un análisis volumétrico de cada caso;
 - d) Evitar el uso indiscriminado de proporción de vanos en fachada (s), así como el tratamiento con materiales aparentes y elementos arquitectónicos como techos inclinados, cornisas, pechos de paloma y similares;
 - e) Ocultar de la visibilidad desde la vía pública, las instalaciones y elementos de sustentabilidad;
 - f) Cumplir con el área libre y porcentaje de dotación de cajones de estacionamiento;
 - g) Incluir en la solapa de los planos del proyecto el tipo y categoría de la vivienda.
- II. Tratándose de inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano, adicionalmente se deberá:
 - a) Conservar, consolidar y recuperar el inmueble, para lo cual se podrán evaluar demoliciones parciales y ampliaciones, de acuerdo al estado de conservación, estructural, partido y elementos arquitectónicos, siempre y cuando se considere mantener la unidad arquitectónica en congruencia con la altura, proporciones, materiales, texturas, colores y demás elementos de la construcción preexistente;

- b) Tratándose de la posible integración de obra nueva en predios con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, se deberá considerar lo que corresponde a “*integración de Obra Nueva en Áreas de Conservación Patrimonial y en Colindantes a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano*”, además de integrarse y armonizar con el elemento afecto al patrimonio cultural urbano;
- c) En los casos en los que la conservación del elemento de valor impida cumplir con lo establecido con anterioridad, se podrá exentar el número de cajones de estacionamiento requeridos, mediante dictamen de la Dirección de Gestión del Patrimonio Cultural Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

TERCERO. En todos los proyectos se deberá:

- I. Cumplir con el área libre establecida en la Norma 26.
- II. Presentar original y copia de la corrida financiera correspondiente para su cotejo, al ingresar la solicitud para el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. En los proyectos de vivienda realizada por organismos públicos o grupos sociales sin fines de lucro, se deberá comprobar el valor final de la vivienda previamente a la obtención de la autorización de uso y ocupación.
- III. Tratándose de proyectos que contemplen la construcción de 150 viviendas o más, se deberá elaborar un plan maestro que será evaluado y dictaminado por la Dirección General de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con la finalidad de lograr una adecuada integración al contexto urbano y favorecer el entorno inmediato correspondiente.
- IV. En caso de que el predio objeto del proyecto de vivienda se localice en una zona de riesgo y/o vulnerabilidad en materia de subsuelo, se deberá contar con un diagnóstico de bajo riesgo del área y estudios necesarios de subsuelo, avalado por un perito y/o un Director Responsable de Obra y con la opinión de bajo riesgo emitida por la Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se especifiquen las medidas de mitigación de cumplimiento obligatorio cuya realización deberá hacerse en forma previa o simultánea a la edificación de las viviendas. En el caso de que el predio objeto del proyecto se ubique en zonas de alto riesgo y/o vulnerabilidad en materia de protección civil, se deberá sujetar a la normativa aplicable.
- V. En caso de que no se proporcione área libre permeable, se deberá implementar un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.
- VI. El Instituto de Vivienda del Distrito Federal deberá garantizar que en los proyectos se incluyan los criterios de sustentabilidad especificados en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad. Asimismo, el administrador del condominio será el responsable del mantenimiento y permanencia de las medidas derivadas de dichos criterios.
- VII. Todos los proyectos de vivienda de interés social y de interés popular deberán cumplir con los requerimientos establecidos en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Dado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diez días del mes de septiembre del año dos mil diez.

EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

(Firma)

ARQ. FELIPE LEAL FERNÁNDEZ
