

Proyecto Reforma 76 – Atenas 1

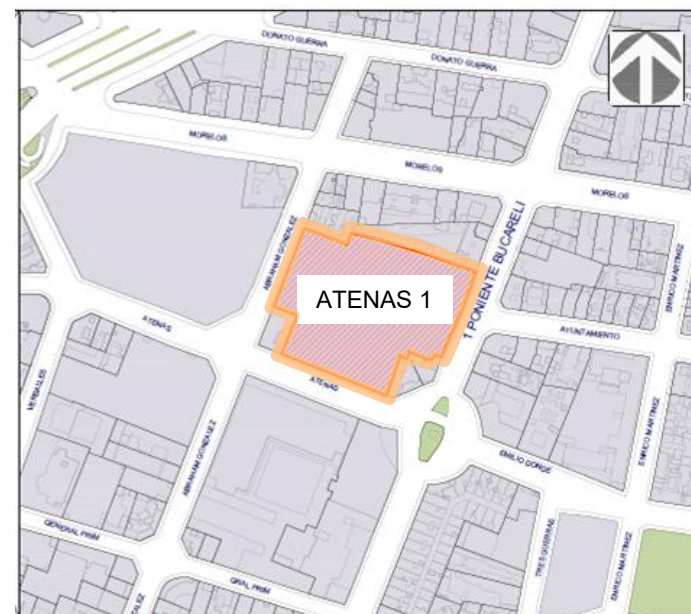
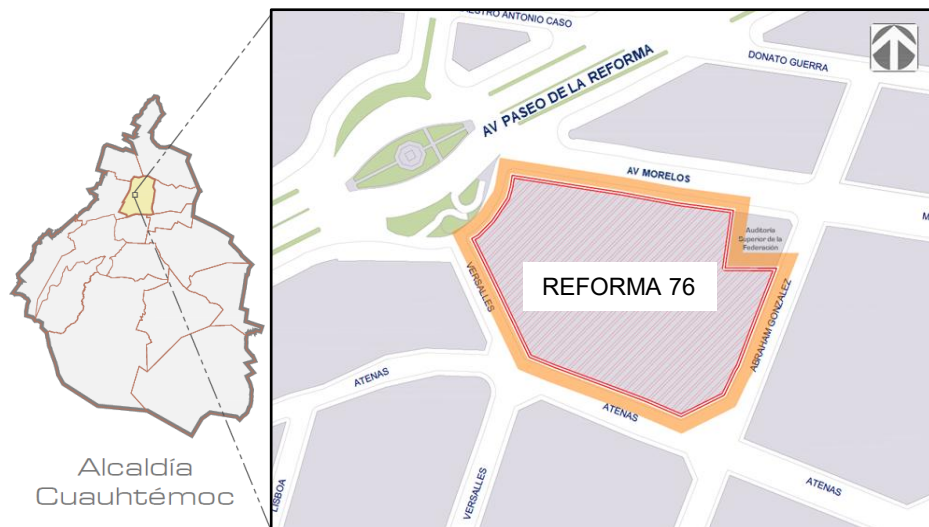
COL. JUÁREZ. ALC. CUAUHTÉMOC.
C.P. 06600. CDMX

ÁMBITO URBANO

INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de Trámite: **Dictamen de Impacto Urbano Ambiental**

Dirección: **Av. Paseo de la Reforma N° 76 y Atenas N° 1**, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600



El uso pretendido para ambos proyectos es:

Conjunto de usos mixtos (Estacionamiento, Centro Comercial, Oficinas, Sucursal Bancaria y Helipuerto).

Niveles de construcción snb: **Reforma 15 + Helipuerto**
 Niveles de construcción bnb: **Reforma 6**
 Superficie de terreno: **Reforma 16,932.12 m²**
 Sup. máxima de construcción: **Reforma 541,827.84 m²**
 Sup. cuantificable proyecto: **Reforma 104,263.08 m² (19.24%)**

Atenas 13
Atenas 6
Atenas 11,883.63 m²
Atenas 380,276.16 m²
Atenas 68,234.41 m² (17.94%)

NORMATIVIDAD

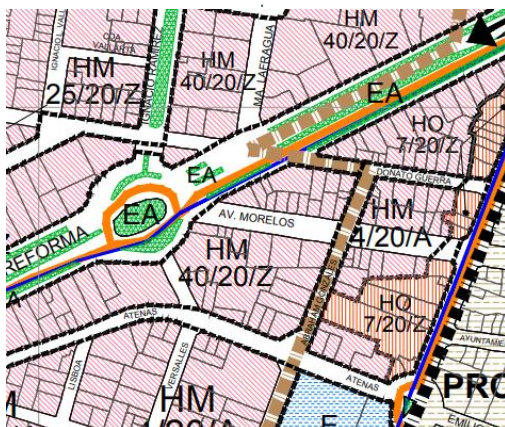


REFORMA

ZONIFICACIÓN DIRECTA

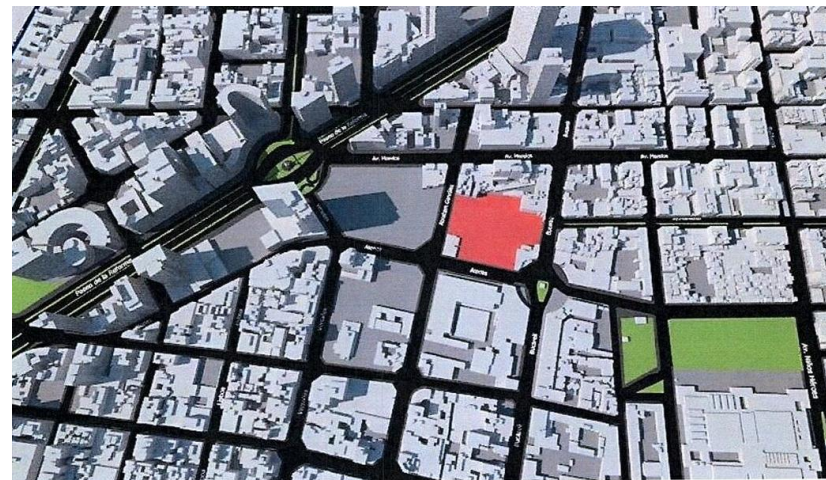
HM/40/20/Z (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre; Densidad Z)

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc



NORMATIVIDAD
 ÁREA LIBRE (20%): **3,386.42 m²**
 DESPLANTE (80%): **13,545.70 m²**

PROYECTO Reforma
 ÁREA LIBRE (20.01%): **3,388.70 m²**
 DESPLANTE (79.99%): **13,543.42 m²**



ATENAS

ZONIFICACIÓN DICTAMEN DE APLICACIÓN NORMATIVA

HM/40/20/Z (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre; Densidad Z)

El "DICTAMEN DE APLICACION DE LA NORMATIVIDAD DE USO DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACION, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE ATENAS NÚMERO 1, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06600" de fecha 14 de diciembre de 2023, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acto No. 1,016, Libro VII, Dictamen Técnico, Volumen Dos, con fecha de 10 de enero de 2024, dictamina lo siguiente:

DICTAMEN

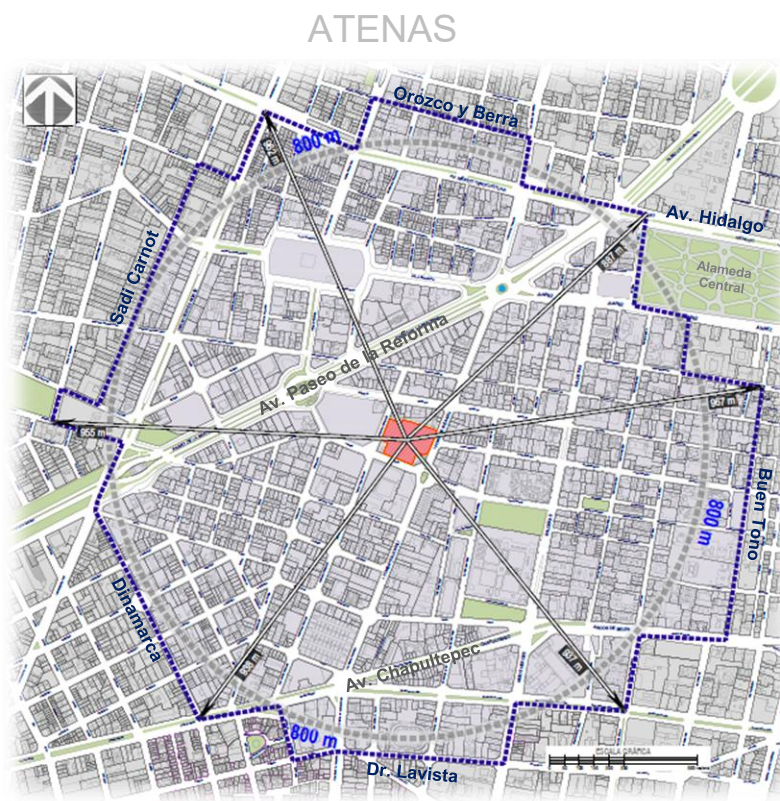
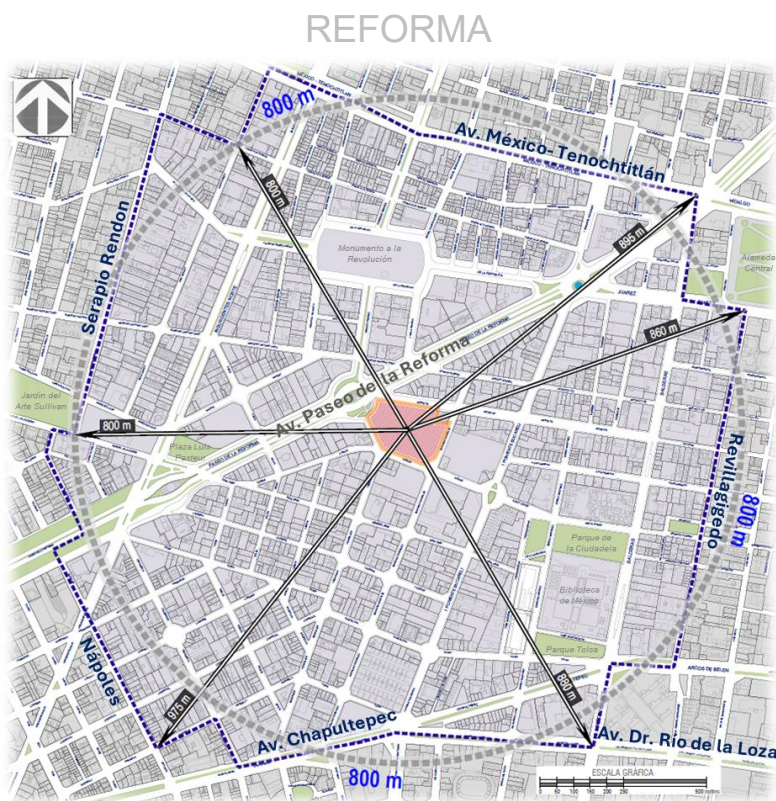
PRIMERO. Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H) del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008 y del Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, para que de la fusión de los predios marcados con los números 1, 9 y 13 de la calle Atenas con zonificación HM/40/20/Z (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre; Densidad Z. Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate el Programa Delegacional lo definirá), los números 59 y 63 de la Eje Uno Poniente Bucareli y el número 22 de la calle Abraham González con zonificación HO/7/20/Z (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z de vivienda mínima. Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate lo vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) y el número 16 de la calle Abraham González con zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre: Densidad A: Una vivienda cada 33.0 m² de terreno), todos teniendo como base la zonificación H (Habitacional), se opte por la zonificación HM/40/20/Z, prevaleciendo el uso, la altura, el área libre y la densidad señalados en la misma, en la totalidad del predio fusionado, identificado con domicilio en la calle Atenas No. 1, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, con una superficie resultante de 11,883.63 m² Lo anterior condicionado a:

NORMATIVIDAD
 ÁREA LIBRE (20%): **2,376.72 m²**
 DESPLANTE (80%): **9,506.90 m²**

PROYECTO Atenas
 ÁREA LIBRE (20.03%): **2,380.42 m²**
 DESPLANTE (79.97%): **9,503.21 m²**

ÁMBITO DE ESTUDIO

Los lineamientos emitidos por SPOTMET establecen que el área de estudio para la obtención de Dictamen Técnico positivo deberá considerar un radio de 800m



Entre otros, se analizan aspectos demográficos, de usos de suelo, áreas libres, equipamientos, estructura urbana y movilidad.

El área de estudio se encuentra considerada como Área de Conservación Patrimonial.

Por lo anterior se habrá de requerir opinión y/o Dictamen técnico tanto del INBAL como de SPOTMET

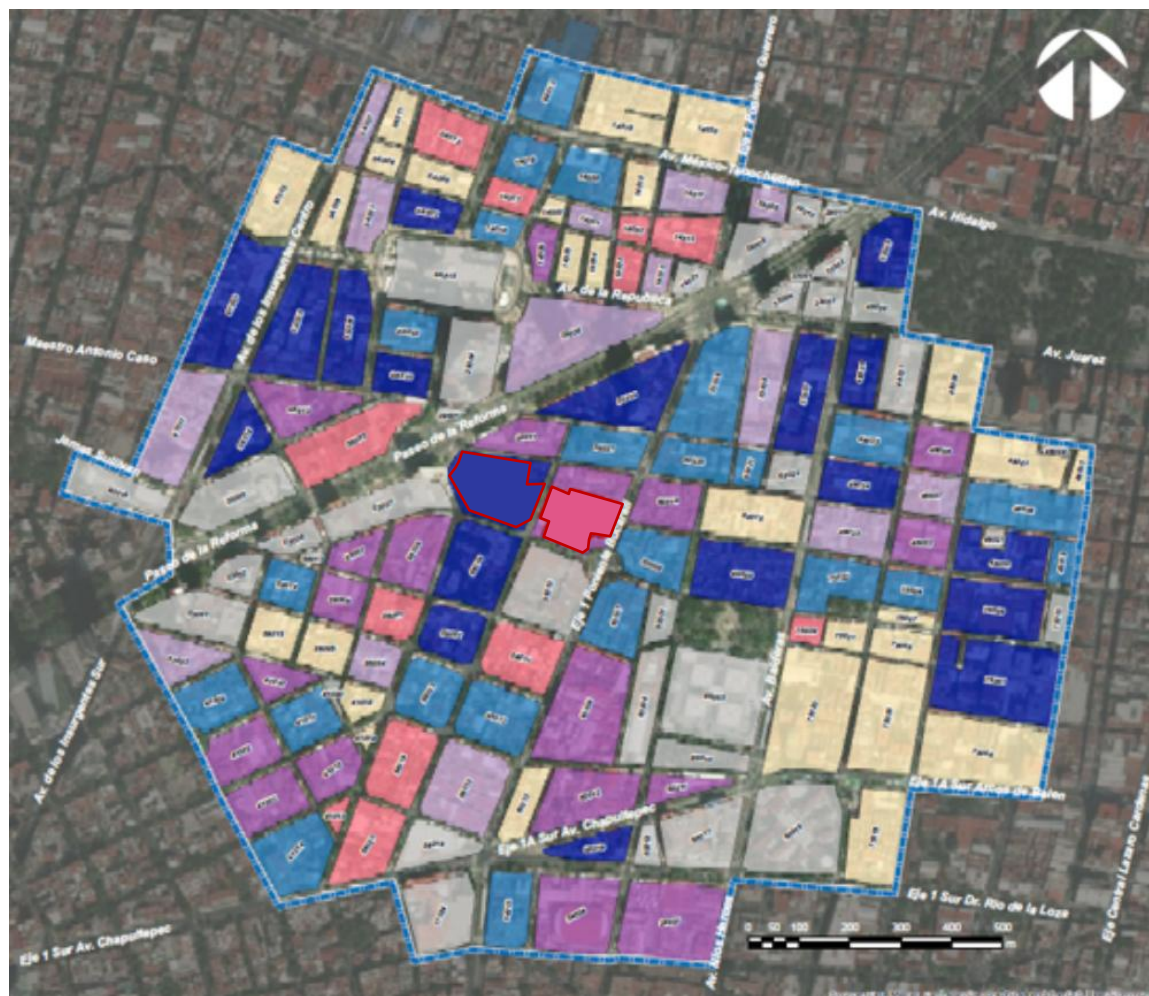
DENSIDAD POBLACIONAL

**Habitantes por Hectárea**

Sin Dato / Sin Población
 Menor a 50 Hab/Ha
 50.1 a 100 Hab/Ha
 100.1 a 150 Hab/Ha
 150.1 a 200 Hab/Ha
 200.1 a 250 Hab/Ha
 Mayor a 250 Hab/Ha

El área de estudio está formada por **149 manzanas**, en las cuales, según el CENSO de 2020, vivían **20,417 personas**. Con una **densidad media** de 124.34 Hab/Ha. 29 manzanas sin población principalmente ocupadas por instalaciones destinadas a equipamiento y/o espacios abiertos y 28 manzanas con menos de 50 Hab/Ha con una densidad baja. Las manzanas con mayor densidad de población se ubican al norte y suroriente de la zona de estudio.

DENSIDAD DE VIVIENDA

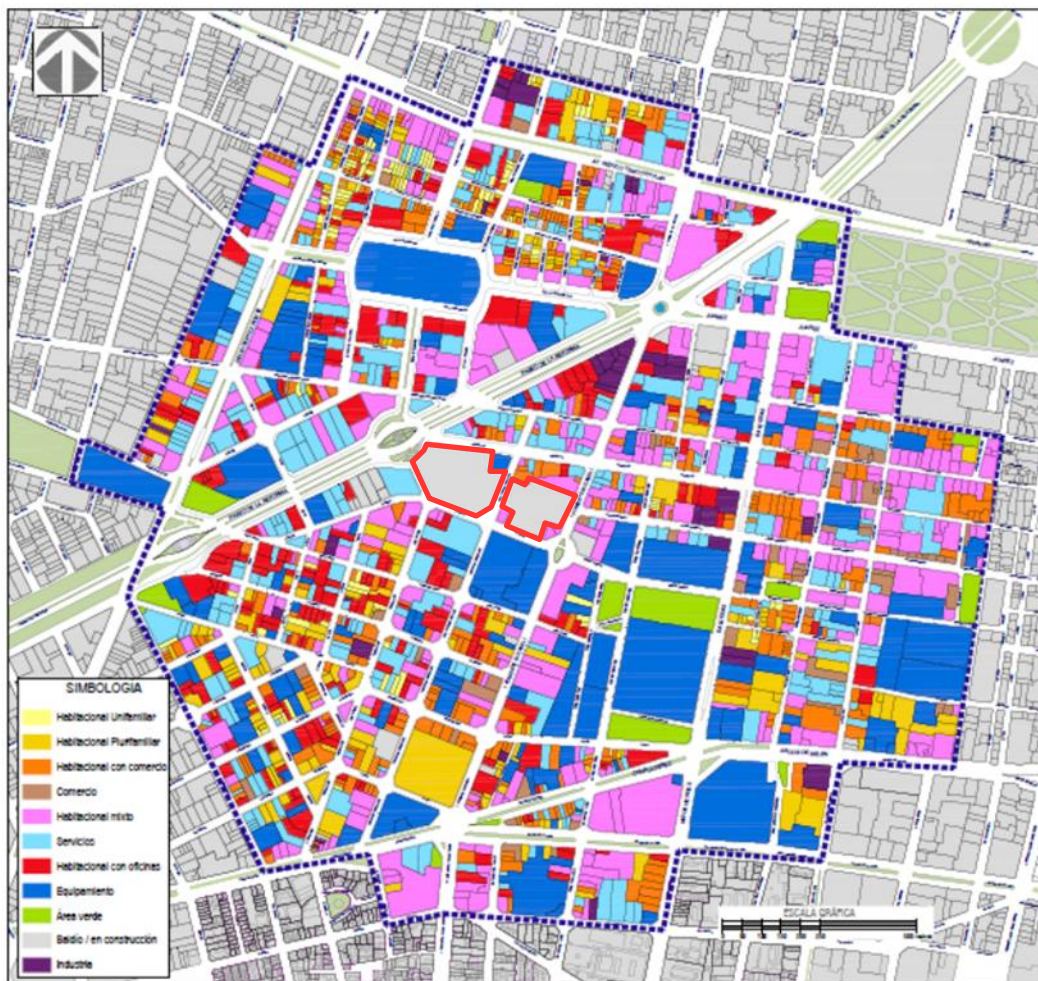


Viviendas por Hectárea

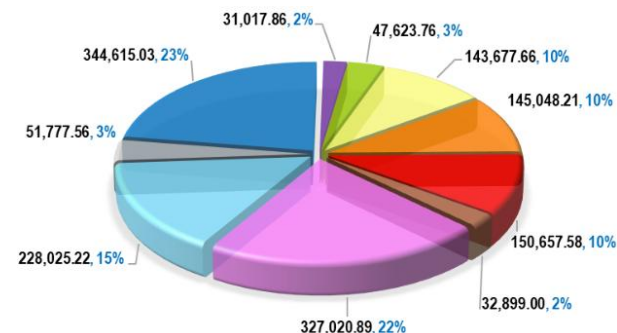
■	Sin Dato / Sin Vivienda
■	Menor a 25 Viv/Ha
■	25.1 a 50 Viv/Ha
■	50.1 a 75 Viv/Ha
■	75.1 a 100 Viv/Ha
■	100.1 a 125 Viv/Ha
■	Mayor a 125 Viv/Ha

De igual forma, de conformidad con la información del CENSO de 2020, La zona de estudio cuenta con **10,364 viviendas totales**, de las que 8,122 están habitadas (78%) y 2,242 deshabitadas (22%). Su densidad promedio es de 75.1 viviendas por hectárea. La mayor densidad de viviendas en esta zona se encuentra en la colonia Centro, contando 11 manzanas, con un índice de más de 125 viviendas por hectárea

USO DE SUELO ACTUAL

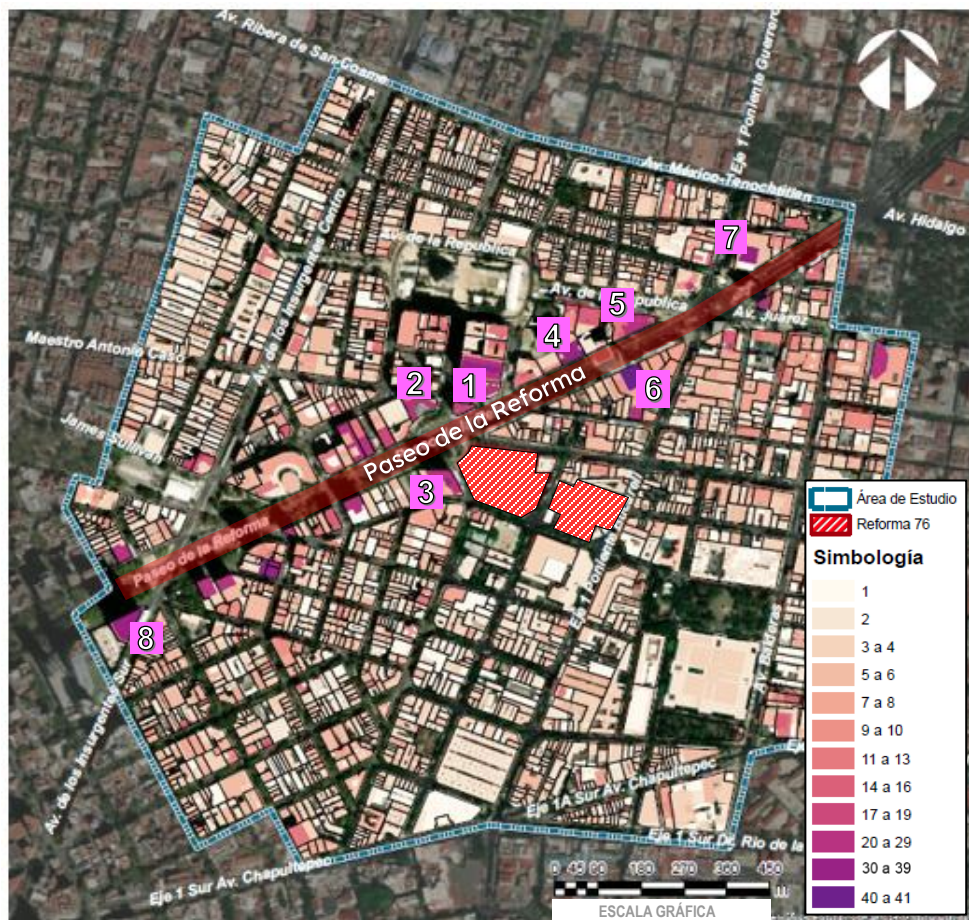


Uso	N° de predios	Sup. m ²
Habitacional	310	143,677.66
Habitacional con Comercio	406	145,048.21
Oficinas	254	150,657.58
Comercio	67	32,899.00
Habitacional Mixto	387	327,020.89
Servicios	293	228,025.22
Baldío y/o Construcción	39	51,777.56
Equipamiento	133	344,615.03
Industria	38	31,017.86
Espacio Abierto	16	47,623.76
SUMAS:	1,943	1,502,362.77



La distribución de usos del suelo actual por superficie, indica que el mayor porcentaje corresponde al uso de **equipamiento** (23%), le siguen el **Habitacional Mixto** (22%), el uso de **Servicios** (15%), y el de **Oficinas** (10%). El uso **Habitacional con Comercio** representa el 10% al igual que el uso exclusivamente **Habitacional**.

ALTURAS EN EL ENTORNO



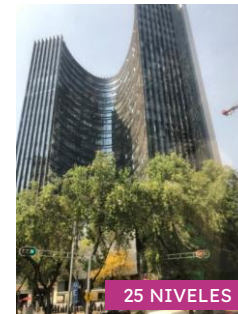
las construcciones sobre el corredor **Av. Paseo de la Reforma**, zona poniente de la **Col. Juárez** y zona sur de la **Col. Tabacalera**, concentran **mayor altura** en la zona de estudio, con hasta **40 niveles (180 m)**, estas edificaciones responden en su mayoría a **usos de suelo mixtos y servicios**.

EJEMPLO DE EDIFICACIONES

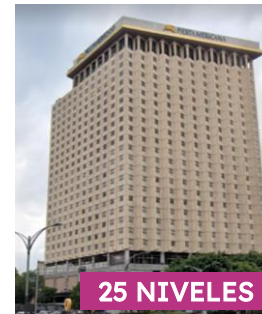
Alturas representativa en el área de influencia



1. Paseo de la Reforma N° 69



2. Paseo de la Reforma N° 77



3. Paseo de la Reforma N° 80



4. Av. Paseo de la Reforma N° 27.



5. Av. Paseo de la Reforma N° 1



6. Av. Paseo de la Reforma N° 26

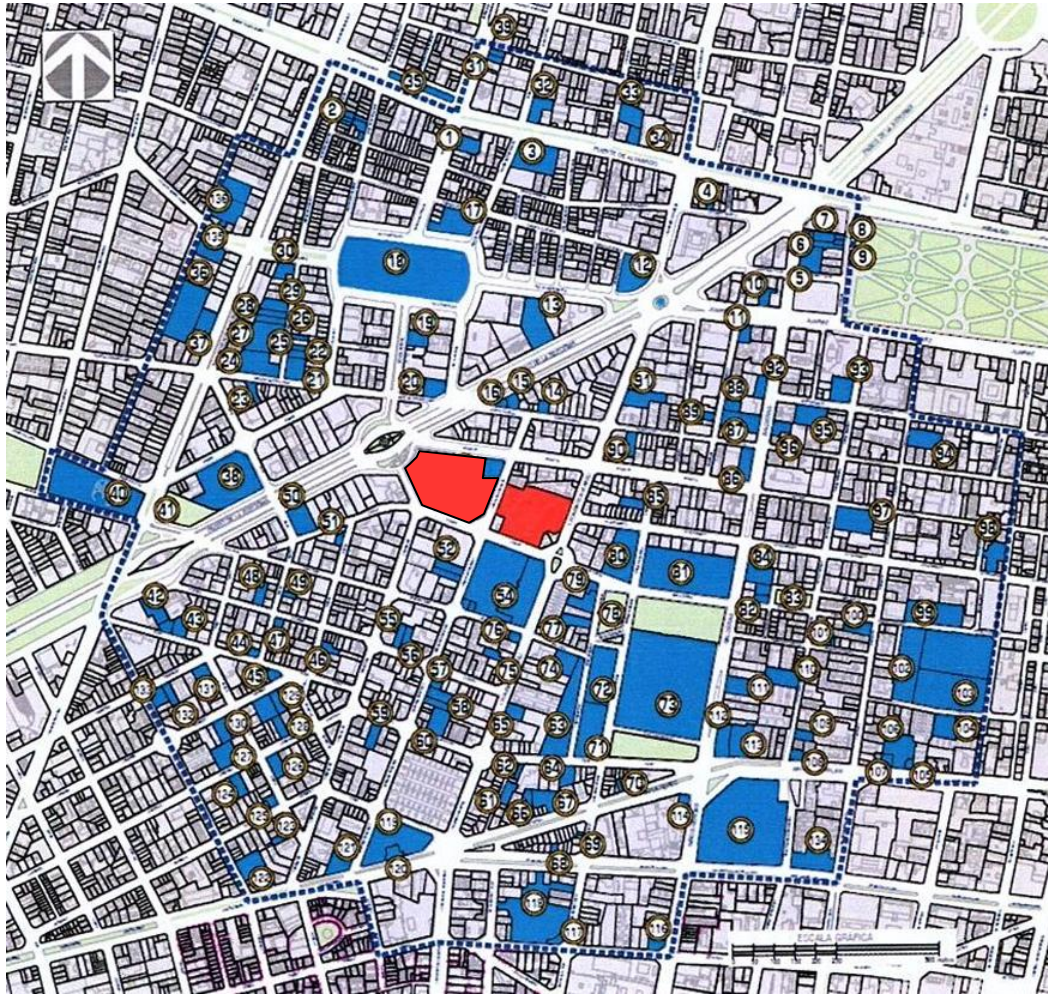


7. Av. Paseo de la Reforma N° 10.



8. Av. Paseo de la Reforma N° 180.

EQUIPAMIENTOS



Se registran **136 Equipamientos Urbanos** en la zona, principalmente en los subsistemas Educativo, Cultural y Administrativo, distribuidos uniformemente en el entorno.



Plaza de la República (Monumento a la Revolución)



Secretaría de Gobernación



Museo de Arte Popular



Auditoría Superior de la Federación

ESTRUCTURA URBANA

La **estructura urbana** está determinada por las siguientes vialidades:

Av. Paseo de la Reforma

Av. Insurgentes

Eje Uno Poniente Bucareli

Av. Chapultepec

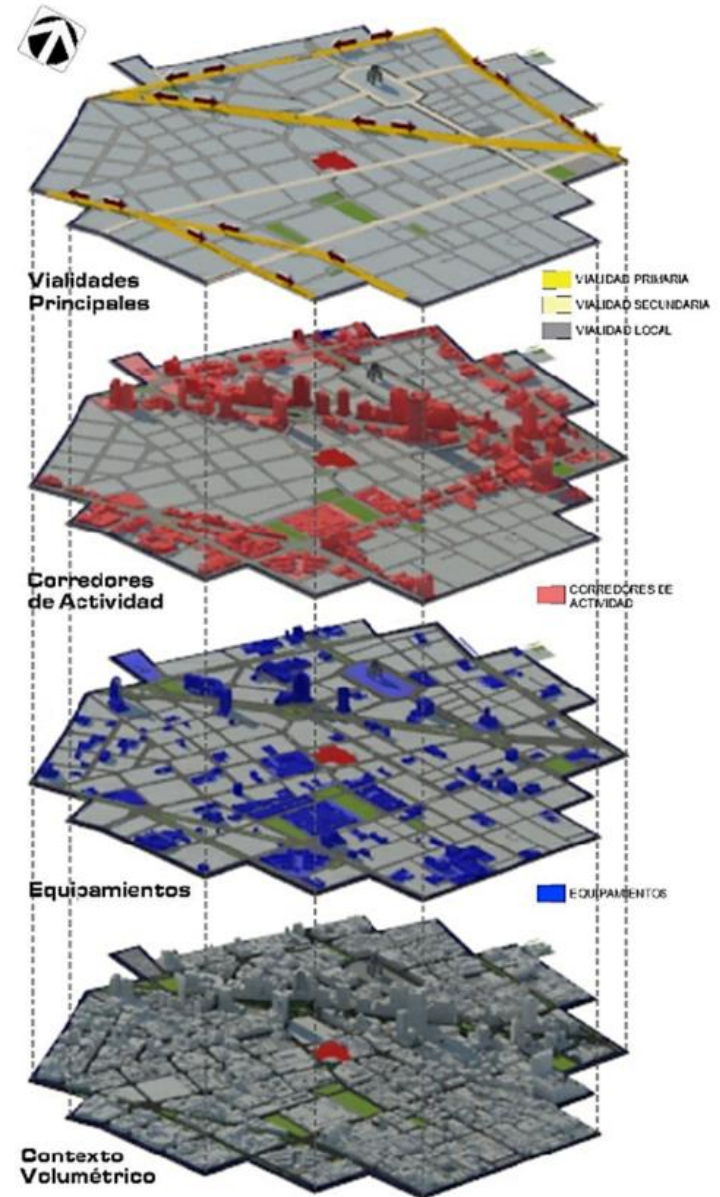
Av. México- Tenochtitlan.

Estas vialidades organizan espacialmente el área y la articulan de manera importante con el resto de la Ciudad Central, así como con alcaldías colindantes y de manera regional con el Estado de México.

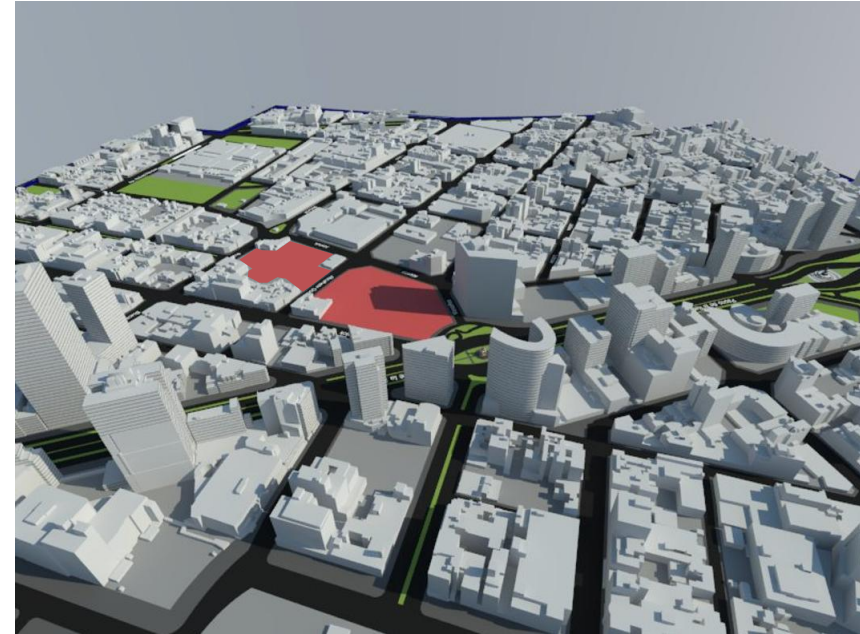
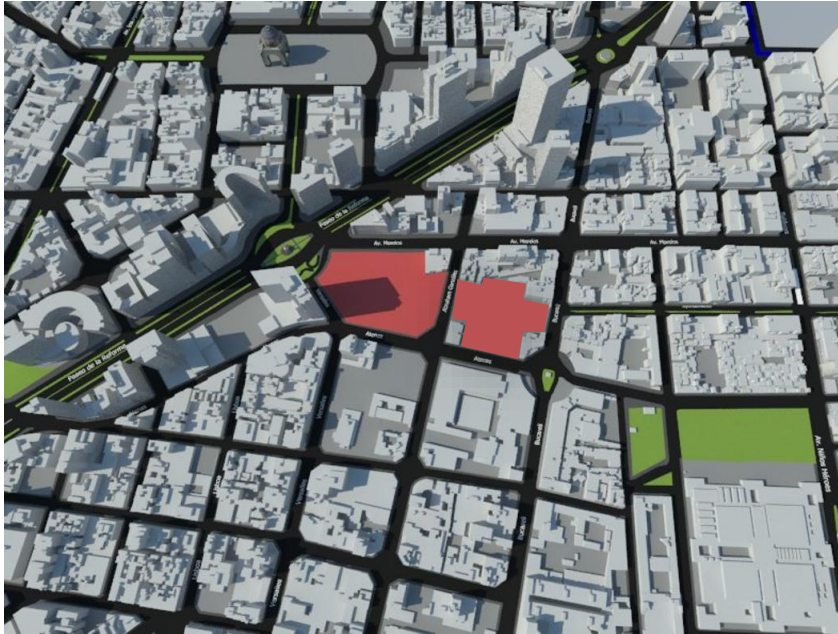
Adicionalmente a lo anterior los diferentes sistemas de transporte colectivo que sirven al entorno inmediato le proveen de una conectividad importante con la zona Metropolitana del Valle de México.



Principales componentes urbanos Representación esquemática

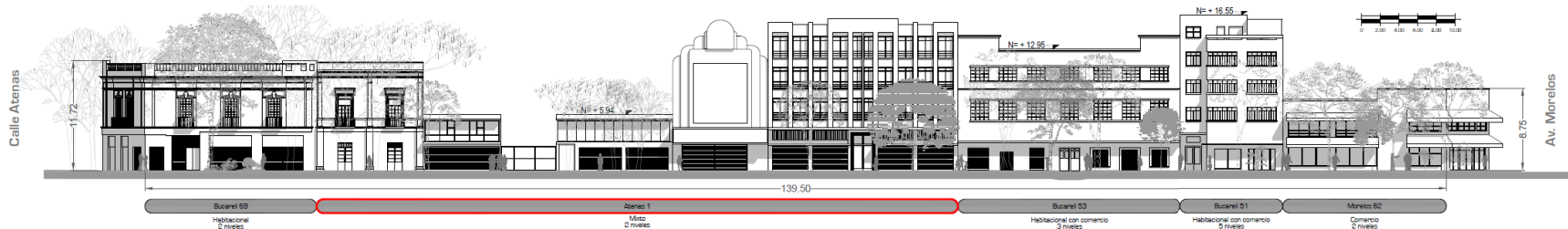


ESQUEMAS VOLUMETRICOS DEL ENTORNO



Contexto volumétrico en el entorno, donde se muestran las alturas de las edificaciones existentes en el área de estudio.

Como parte de los lineamientos se requiere la elaboración de larguillos gráficos de los frentes de las manzanas donde se ubica el proyecto.

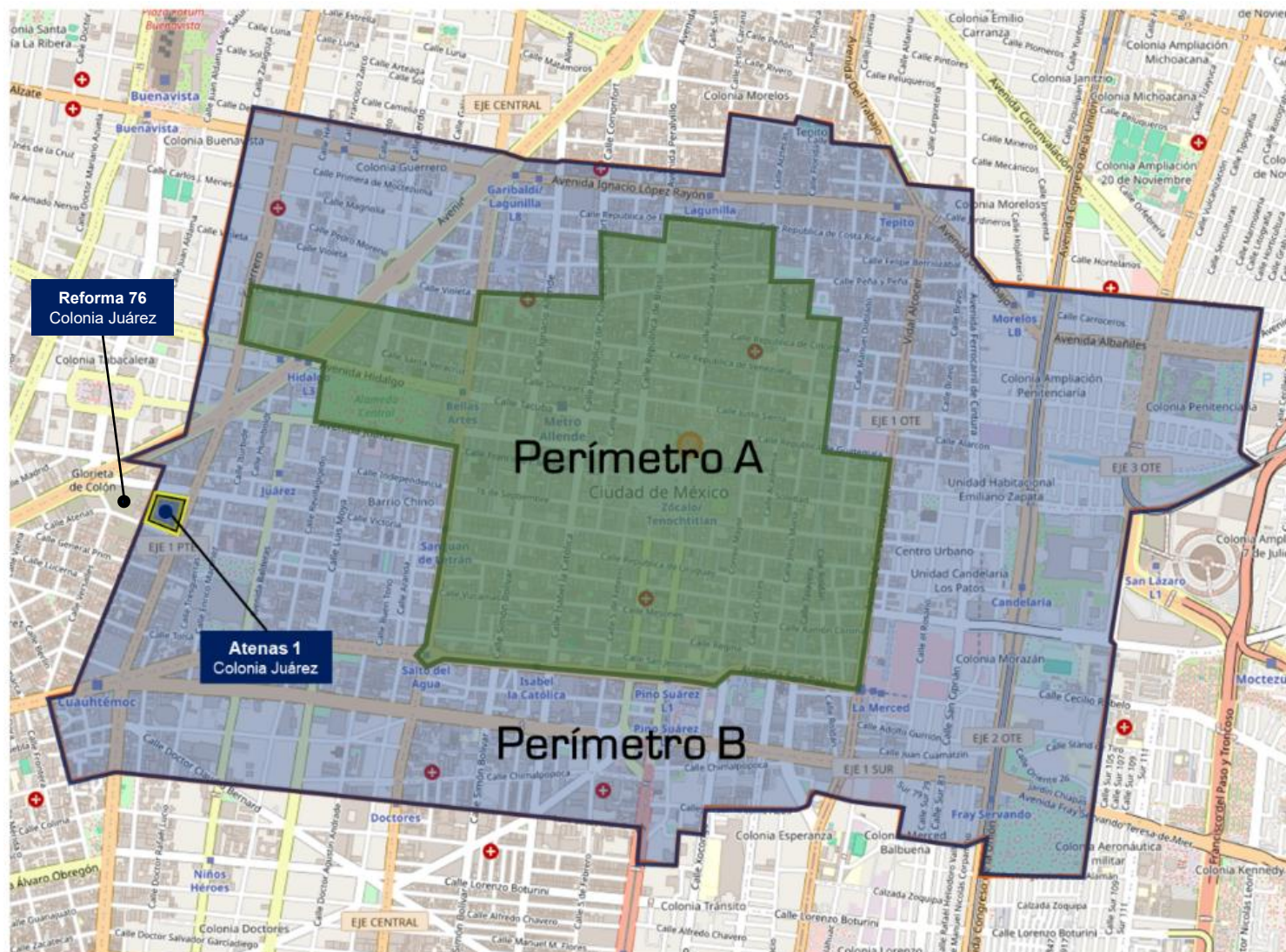


Larguillo Estado Actual **Avenida Bucareli Paramento Poniente**

PATRIMONIO

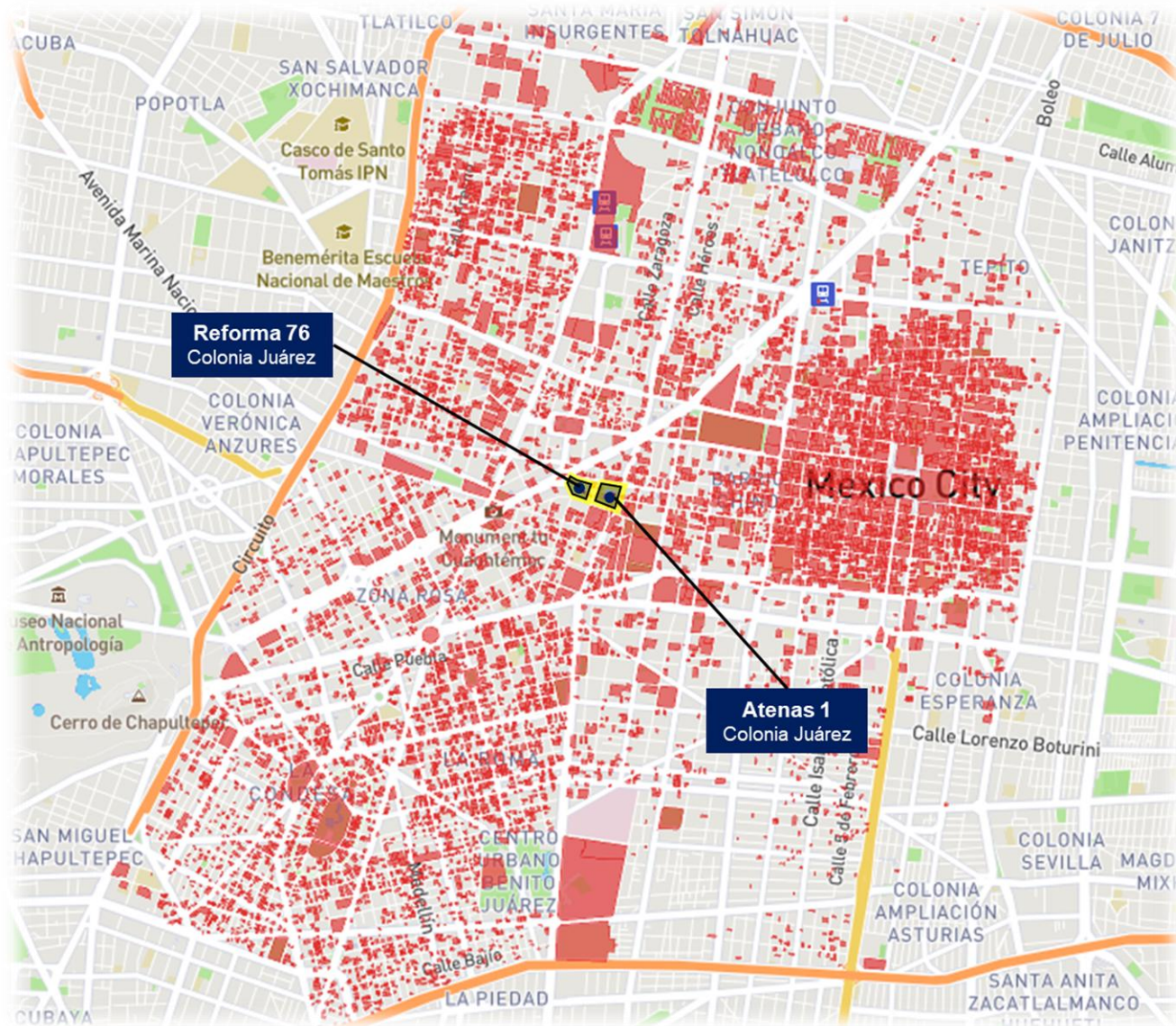
Sobresalen en el estudio el análisis de las áreas de conservación patrimonial

INTERACCIÓN DEL PROYECTO CON INMUEBLES CATALOGADOS



Dado que ambos predios se encuentran dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, los proyectos buscan integrarse al contexto patrimonial de la zona.

INMUEBLES CATALOGADOS

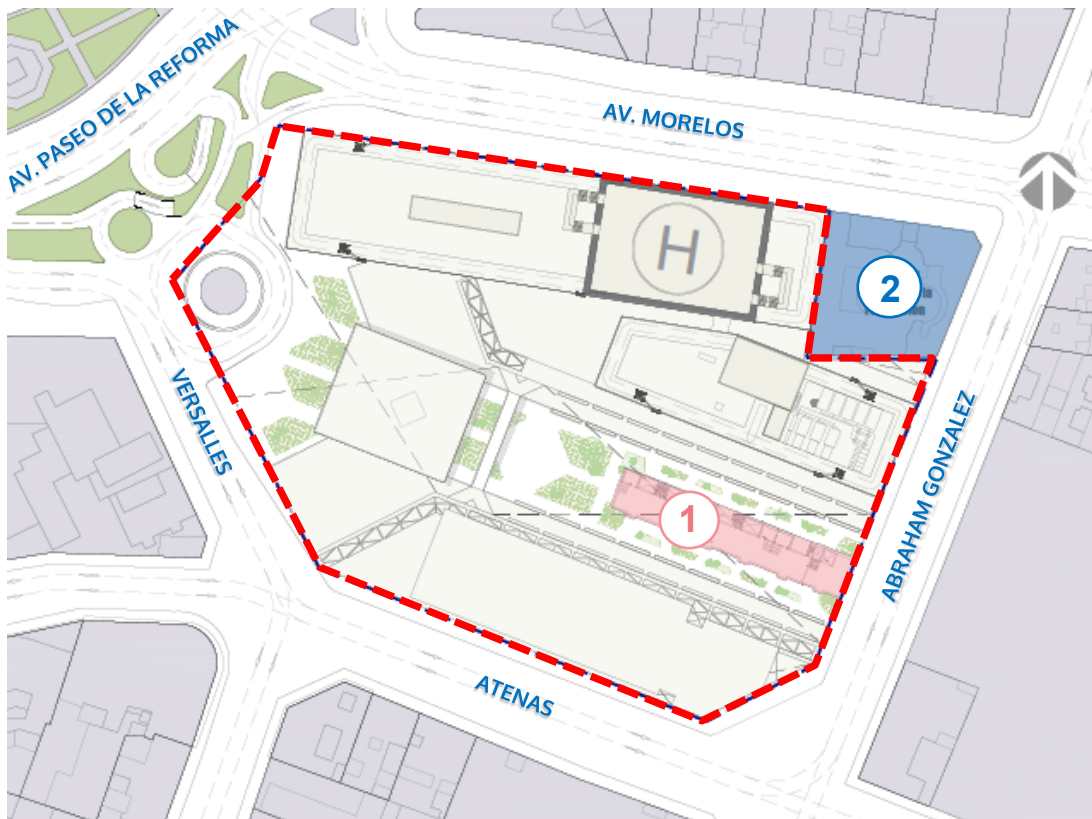


Zona altamente concentrada con inmuebles catalogados, ambos predios se encuentran dentro de **Área de Conservación Patrimonial**.

PATRIMONIO

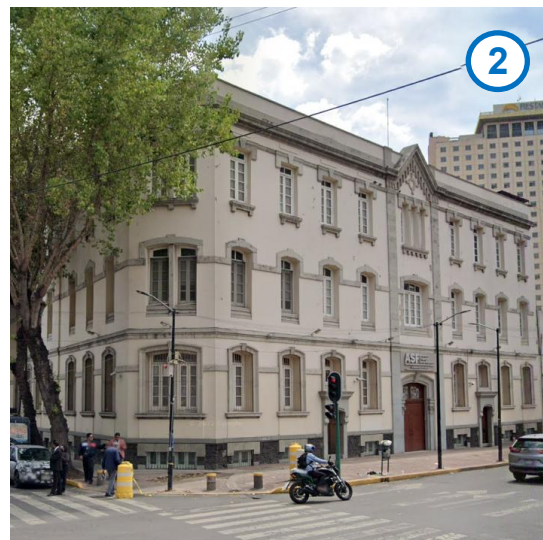
En el ámbito patrimonial por lo que corresponde a los proyectos, se precisa lo siguiente:

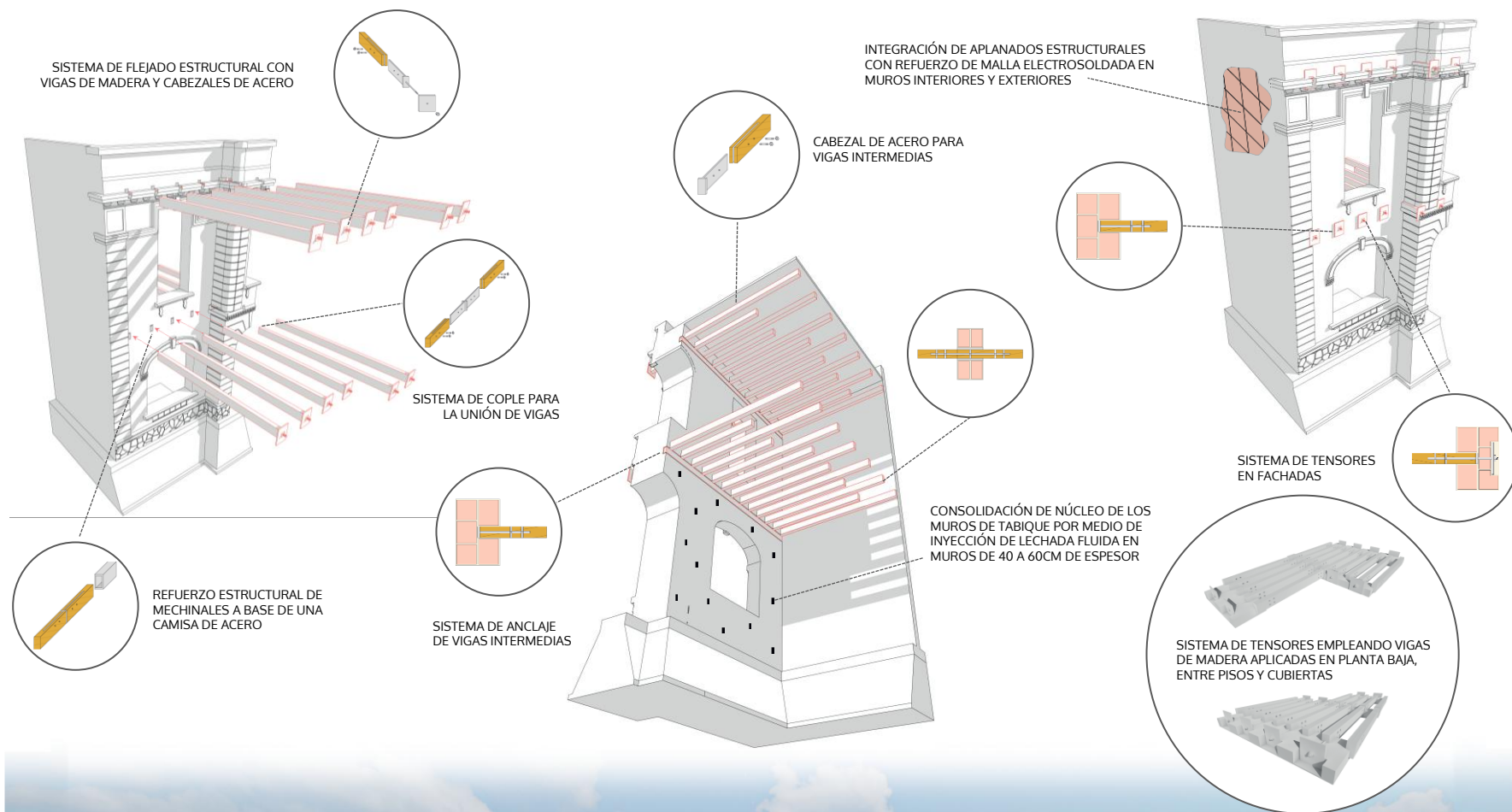
REFORMA



1.- ABRAHAM GONZALEZ 29: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el **INBAL** dentro de los polígonos de ACP. **Edificio a restaurar como eje rector del proyecto.**

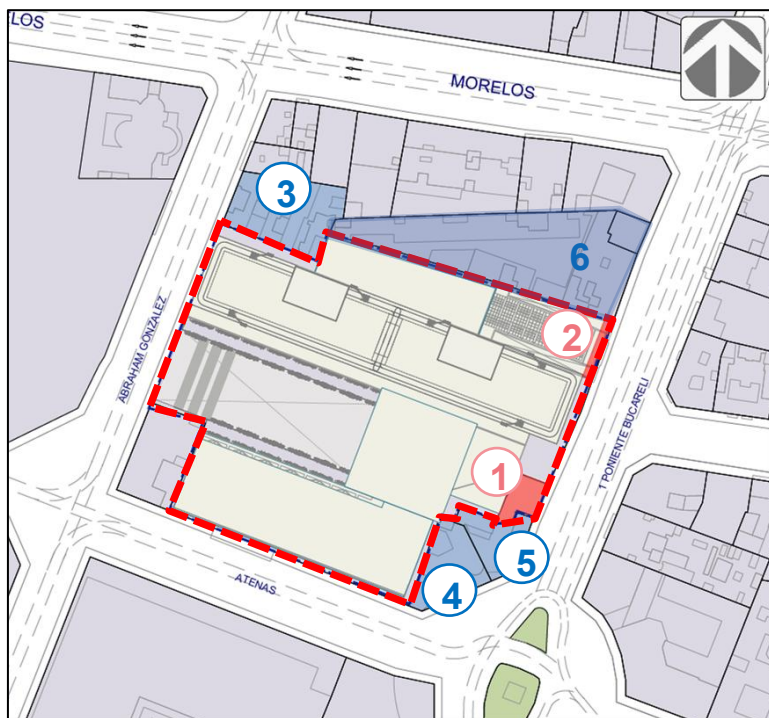
2.- AUDITORIA SUPERIOR DE LA FEDERACIÓN: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por **INBAL** y de valor patrimonial por la **SEDUVI** dentro de los polígonos de ACP.





PATRIMONIO

ATENAS



1.- ABRAHAM GONZALEZ 22: Primera crujía a restaurar, inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico INBAL, con frente a Bucareli.

2.- FACHADA BUCARELI 59: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico INBAL.

3.- ABRAHAM GONZALEZ 14: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico INBAL.

4.- BUCARELI 73: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico INBAL.

5.- BUCARELI 69: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico INBAL.

6.- BUCARELI 53: Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico INAH



MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA



Avenida de la Reforma



Ciudadela

En materia de Entorno Urbano

- Adecuación geométrica y renovación de **banquetas y guarniciones**.
- Integración de **jardineras**.
- Renovación de **vegetación** existente.
- Integración de **nuevas especies vegetales**.
- Mejoramiento de **ciclovías existentes**.
- Mantenimiento o sustitución de **mobiliario urbano**.
- Mejoramiento o sustitución de **luminarias**.
- Mejoramiento de Parque de la **Ciudadela** y **Plaza Danzón**.
- Mantenimiento del **Reloj Chino**.

En concordancia con las propuestas de Movilidad:

- **Se proponen nuevas ciclovías** confinada con dispositivos de control de tránsito.
- **Cruces peatonales** seguros, con implementación de vialidad a nivel de banqueta.

Es importante destacar que las anteriores acciones serán ratificadas y/o complementadas por las autoridades responsables de emitir su opinión de forma previa a la emisión del Dictamen de Impacto Urbano.