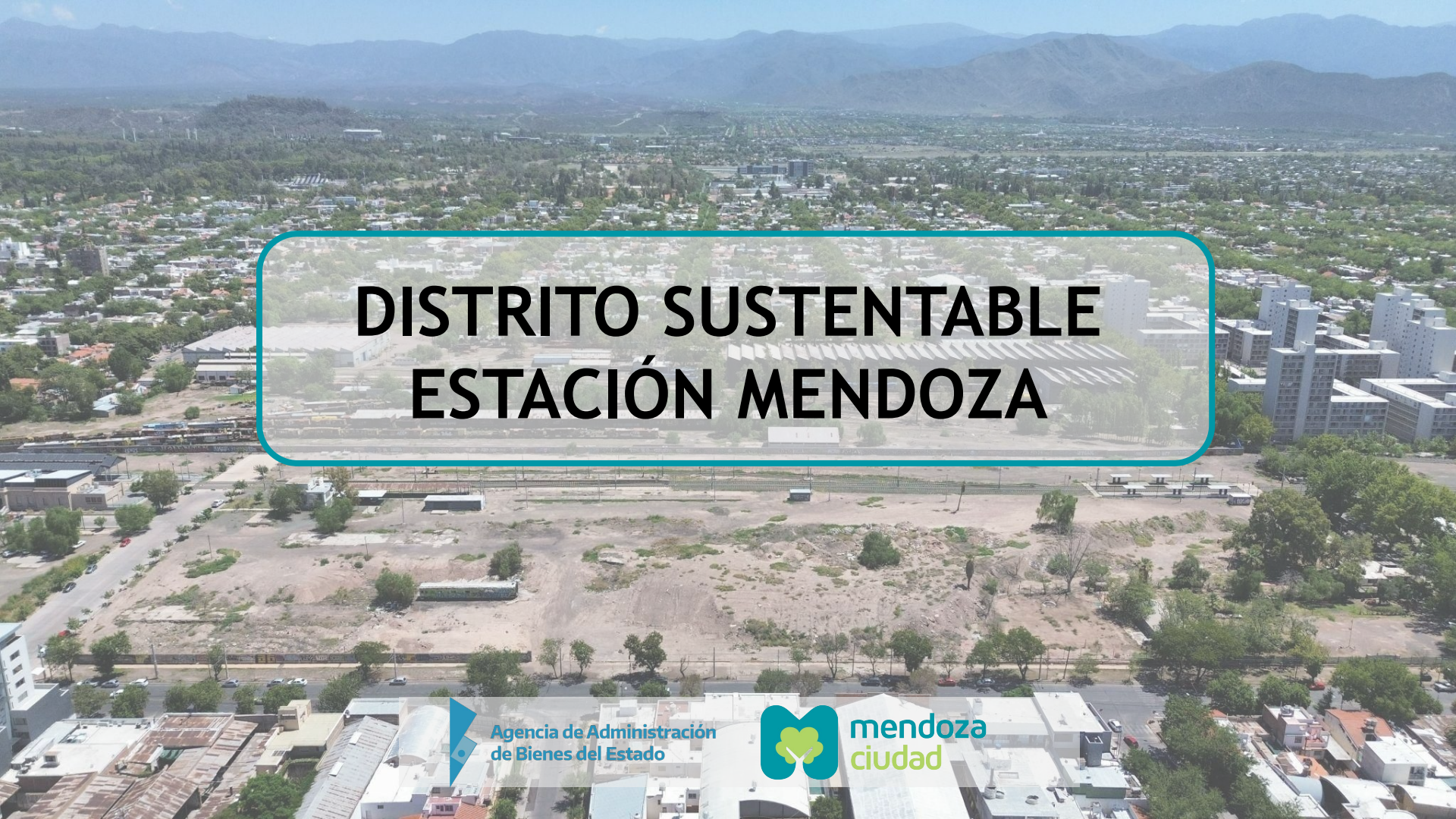




DISTRITO SUSTENTABLE ESTACIÓN MENDOZA



Agencia de Administración
de Bienes del Estado



mendoza
ciudad

CIUDAD DE MENDOZA



DISTRITO
SUSTENTABLE

EL VACÍO URBANO DE MAYOR DIMENSIÓN
DENTRO DE LA TRAMA EDIFICADA

ZONA AMPLIAMENTE DOTADA DE TODOS
LOS SERVICIOS

SUPERFICIE APROXIMADA: 230.500 m²

SISTEMA DE VERDE URBANO



DISTRITO
SUSTENTABLE

CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO



PRO.CRE.AR.

PARQUE CENTRAL

VIVIENDA
MULTIFAMILIAR LAS
CUBAS

SECTOR DE
RENOVACIÓN EDILICIA

SECTOR DE
RENOVACIÓN EDILICIA

DISTRITO
SUSTENTABLE

PROYECTO
DISTRITO CENTRAL



DISTRITO SUSTENTABLE ESTACIÓN MENDOZA

¿QUÉ SE BUSCA?

CIUDAD COMPACTA

VARIEDAD DE USOS

CERCANÍA

SOLUCIONES
HABITACIONALES

ESPACIO PÚBLICO

NUEVAS FORMAS DE HABITAR LA CIUDAD

DISTRITO SUSTENTABLE ESTACIÓN MENDOZA



SEGUNDA FASE DE LA
INTERVENCIÓN

METROTRANVÍA

SECTOR A SUBASTAR EN
INSTANCIA ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN ACTUAL



FRACCIONAMIENTO



FRACCIÓN SEGUNDA FASE

Constructibilidad aproximada:
271.000m²

Sup. mínima de espacio verde público: 29.525m²

METROTRANVÍA

MANZANA A
CONCESIONAR

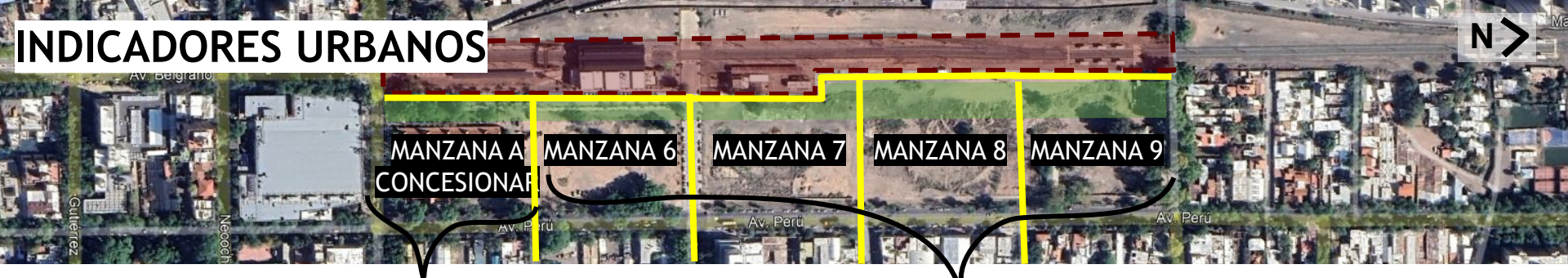
MANZANA 6

MANZANA 7

MANZANA 8

MANZANA 9

Prolongaciones calles



INDICADORES URBANOS

MANZANA A CONCESIONAR

- Superficie total: 6985,88 m2.
- Superficie existente a conservar: 2368 m2
- F.O.S: mínimo: 0.30 - máximo: 0.60 (incluye superficie existente para cálculo)
- Altura máxima: 12 metros
- Retiro a edificación existente: 12 metros
- Retiro entre construcciones: 20%h, con un retiro mínimo de 4 metros.

USOS DE SUELO

Usos mixtos. Zócalo obligatorio comercial, cultural, turístico, hotelero,deportivo, recreativo y/o gastronómico.

TIPOLOGÍA PERMITIDA

Basamento -Torre con basamento - Torre

MANZANAS 6 - 7 - 8 - 9

- F.O.S: mínimo: 0.30 - máximo: 0.60
- Altura máxima: 60 metros
- Retiro Frontal Torre: 9 metros, tomados desde el cordón de la vereda.
- Retiro Lateral: 20% de h, con un retiro mínimo de 8 metros.
- Retiro posterior: 30% de h
- Retiro entre torres: 20%h, con un retiro mínimo de 4 metros.
- Retiro sobre Calle Belgrano: 30 metros desde Línea Municipal (en mna. 8 y 9)
12 metros desde Línea Municipal (en mna. 6 y 7)

USOS DE SUELO

Usos mixtos. Zócalo obligatorio comercial, cultural, turístico, hotelero,deportivo, recreativo y/o gastronómico. Como mínimo el 50% de la superficie cubierta total se destinará a uso residencial obligatorio.

TIPOLOGÍA PERMITIDA

Basamento - Torre con basamento - Torre

COMPARATIVA CON ORDENANZA ANTERIOR

		MANZANA A CONCESIONAR	MANZANA 6	MANZANA 7	MANZANA 8	MANZANA 9
CONSTRUCTIBILIDAD	ANTERIOR	6.000 m2	37.000 m2	55.000 m2	51.000 m2	49.000 m2
	NUEVA	6.400 m2	72.000 m2	87.200 m2	87.400 m2	76.800 m2
		+6%	+94%	+59%	+71%	+56%
ALTURA MÁXIMA	ANTERIOR	19 metros	45 metros	45 metros	45 metros	45 metros
	NUEVA	12 metros	60 metros	60 metros	60 metros	60 metros
		-2 pisos	+5 pisos	+5 pisos	+5 pisos	+5 pisos



COMPARATIVA CON ORDENANZA ANTERIOR

CONSTRUCTIBILIDAD

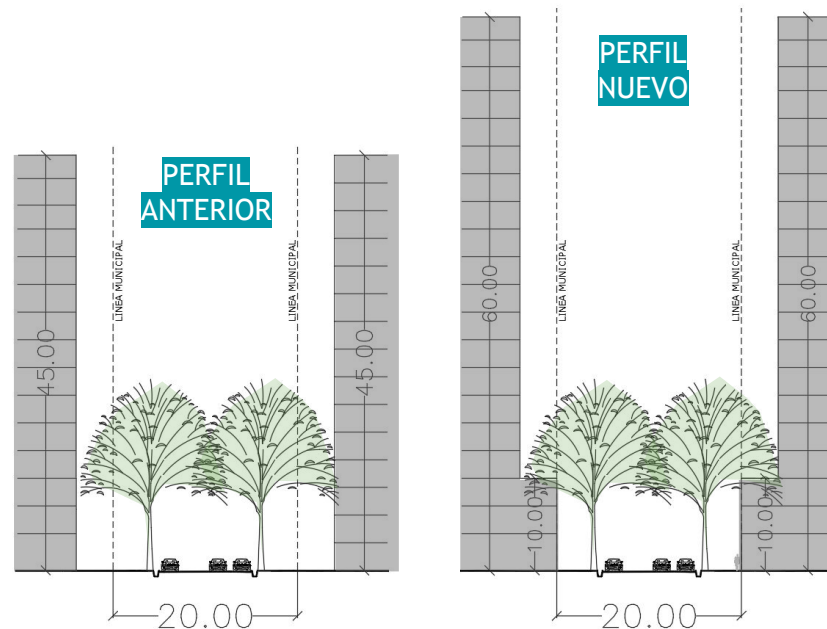
ANTERIOR 198.000 m² NUEVA 227.300 m²

+15%

ALTURA MÁXIMA

ANTERIOR 45 metros NUEVA 60 metros

+5 pisos



LINEAMIENTOS URBANOS GENERALES

- Permeabilidad de la manzana construída
- “Paseos comerciales”
- Áreas libres vegetadas, de uso público
- Aplicación de estrategias de sustentabilidad:
 - Acondicionamiento térmico pasivo
 - Materialidad
 - Aplicación de energías renovables
 - Sistemas que optimicen el uso de recursos
 - Gestión de residuos
- Estacionamientos subterráneos



GRACIAS

Agencia de Administración
de Bienes del Estado



mendoza
ciudad