

DISTRITO SUSTENTABLE ESTACIÓN MENDOZA



Agencia de Administración
de Bienes del Estado



mendoza
ciudad

CIUDAD DE MENDOZA

An aerial photograph of the city of Mendoza, Argentina, showing a dense urban grid. A specific area in the upper-middle part of the grid is outlined in red and labeled 'DISTRITO SUSTENTABLE'. A larger, irregularly shaped area below and to the left of the red-outlined area is outlined with a dashed yellow line, representing an urban void. The surrounding city is filled with buildings, streets, and some green spaces. In the bottom left, there are several sports fields and a stadium. A north arrow is located in the top right corner.

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



ZONIFICACIÓN DEL ENTORNO

RESIDENCIAL 1

Zona destinada a viviendas y a servicios complementarios a la residencia. Densidad baja y media

RESIDENCIAL 2

Zona destinada a viviendas y a servicios complementarios a la residencia. Sector de renovación edilicia

RESIDENCIAL 5

Zona destinada a la incorporación de terrenos fiscales al tejido urbano. Área de viviendas multifamiliares y servicios complementarios

DISTRITO SUSTENTABLE

COMERCIAL 1

Área de actividad comercial creciente con predominio del uso residencial multifamiliar. Mixtura de usos

COMERCIAL 1 TURÍSTICA

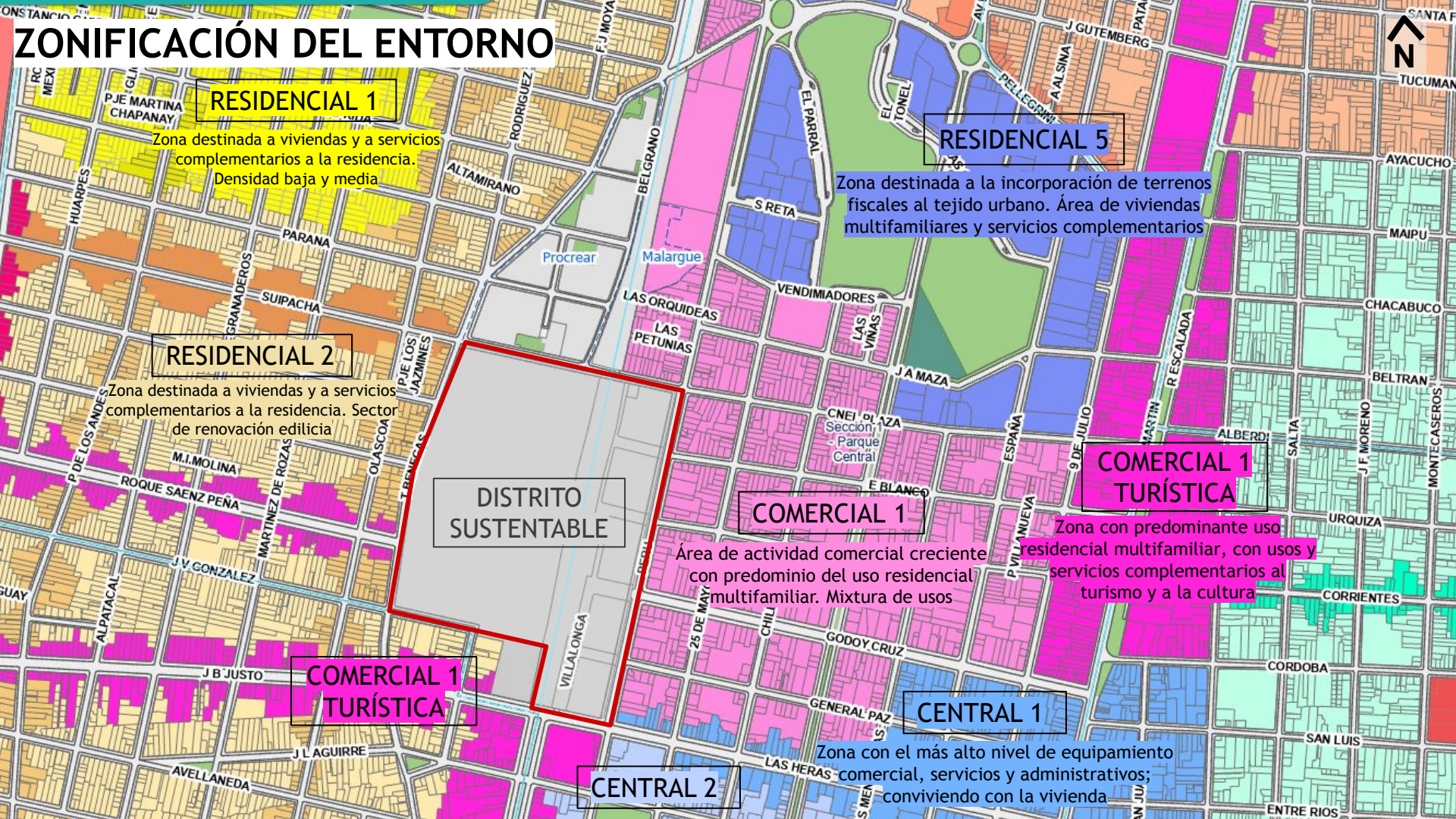
Zona con predominante uso residencial multifamiliar, con usos y servicios complementarios al turismo y a la cultura

COMERCIAL 1 TURÍSTICA

CENTRAL 1

Zona con el más alto nivel de equipamiento comercial, servicios y administrativos; conviviendo con la vivienda

CENTRAL 2



CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO



PRO.CRE.AR.

PARQUE CENTRAL

VIVIENDA
MULTIFAMILIAR LAS
CUBAS

SECTOR DE
RENOVACIÓN EDILICIA

PROYECTO
DISTRITO CENTRAL

SECTOR DE
RENOVACIÓN EDILICIA

DISTRITO
SUSTENTABLE





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

METROTRANVIA

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

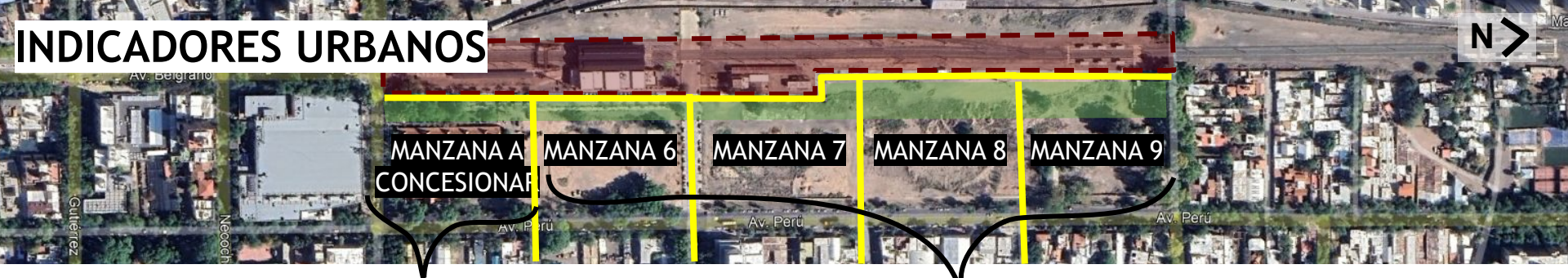
MANZANA 8

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

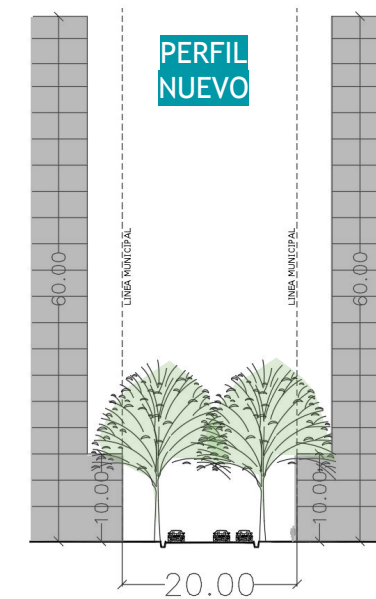
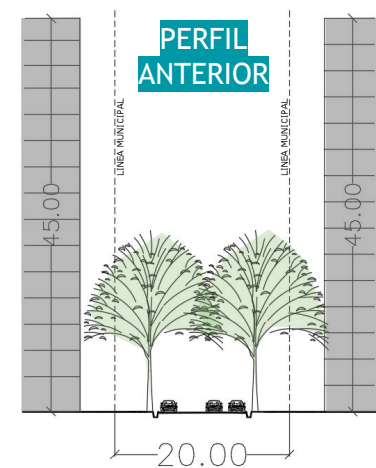
Usos mixtos. Zócalo obligatorio comercial, cultural, turístico, hotelero,deportivo, recreativo y/o gastronómico. Como mínimo el 50% de la superficie cubierta total se destinará a uso residencial obligatorio.

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 m ²	37.000 m ²	55.000 m ²	51.000 m ²	49.000 m ²
	NUEVA	6.400 m ²	72.000 m ²	87.200 m ²	87.400 m ²	76.800 m ²
		+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

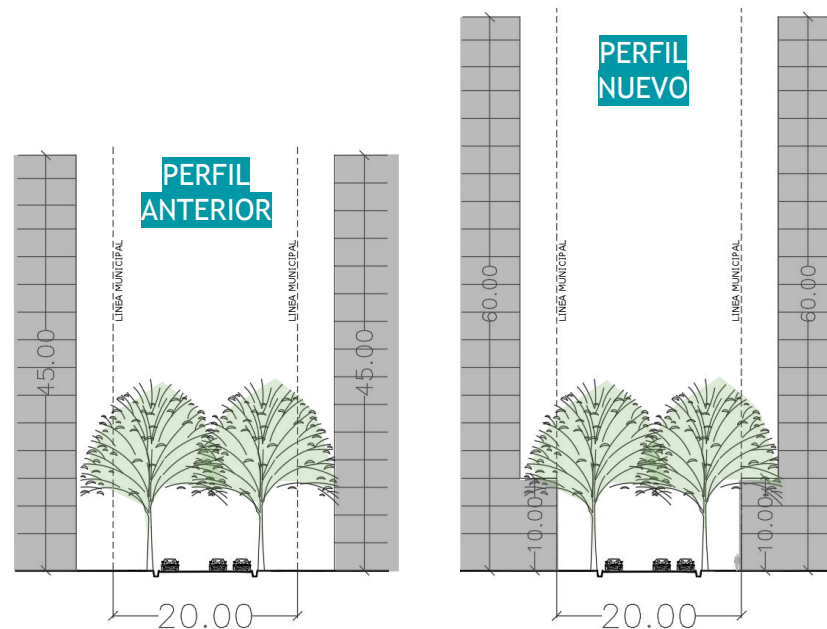
+15%

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