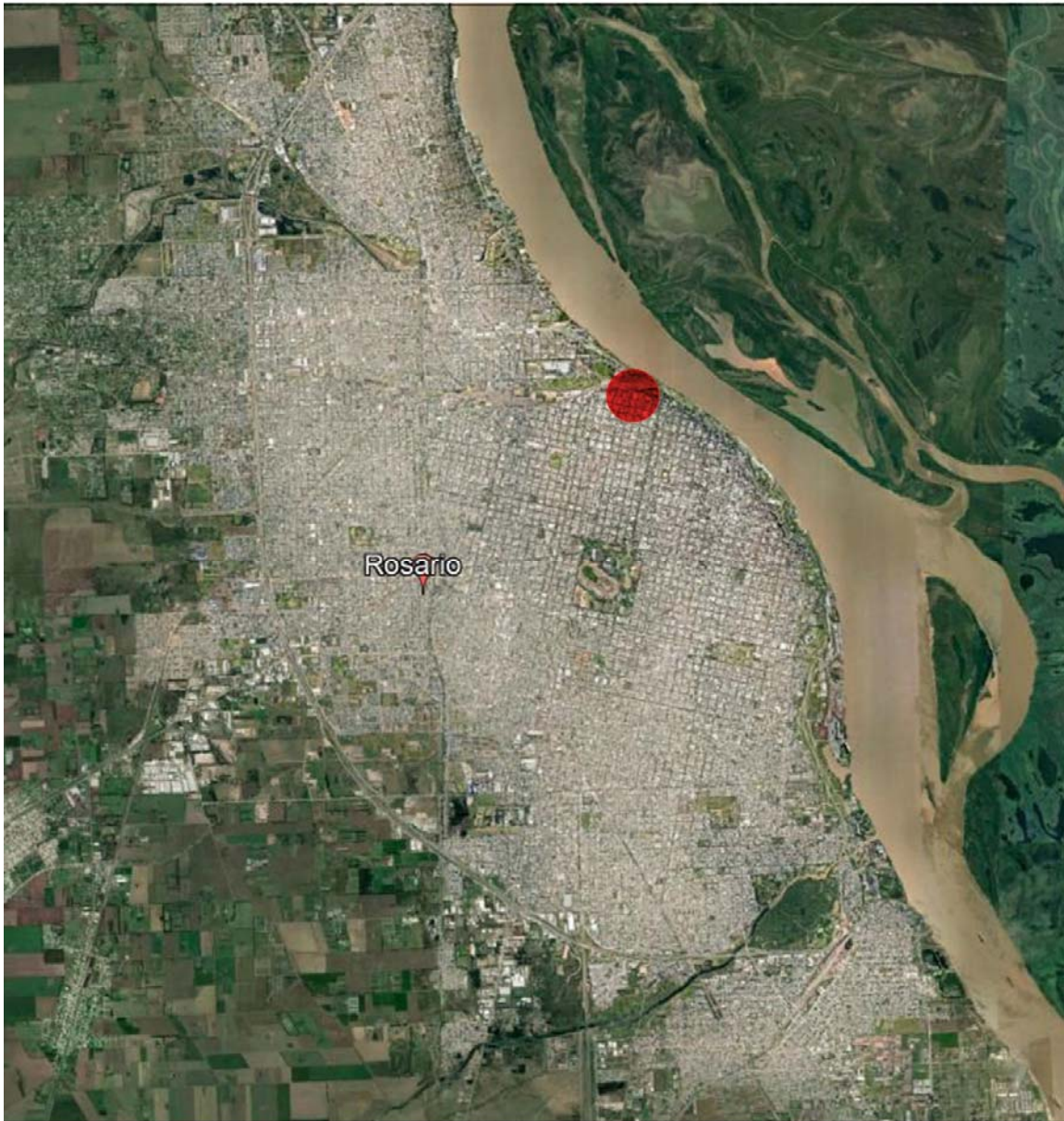


VIVIENDA EN RED 2020

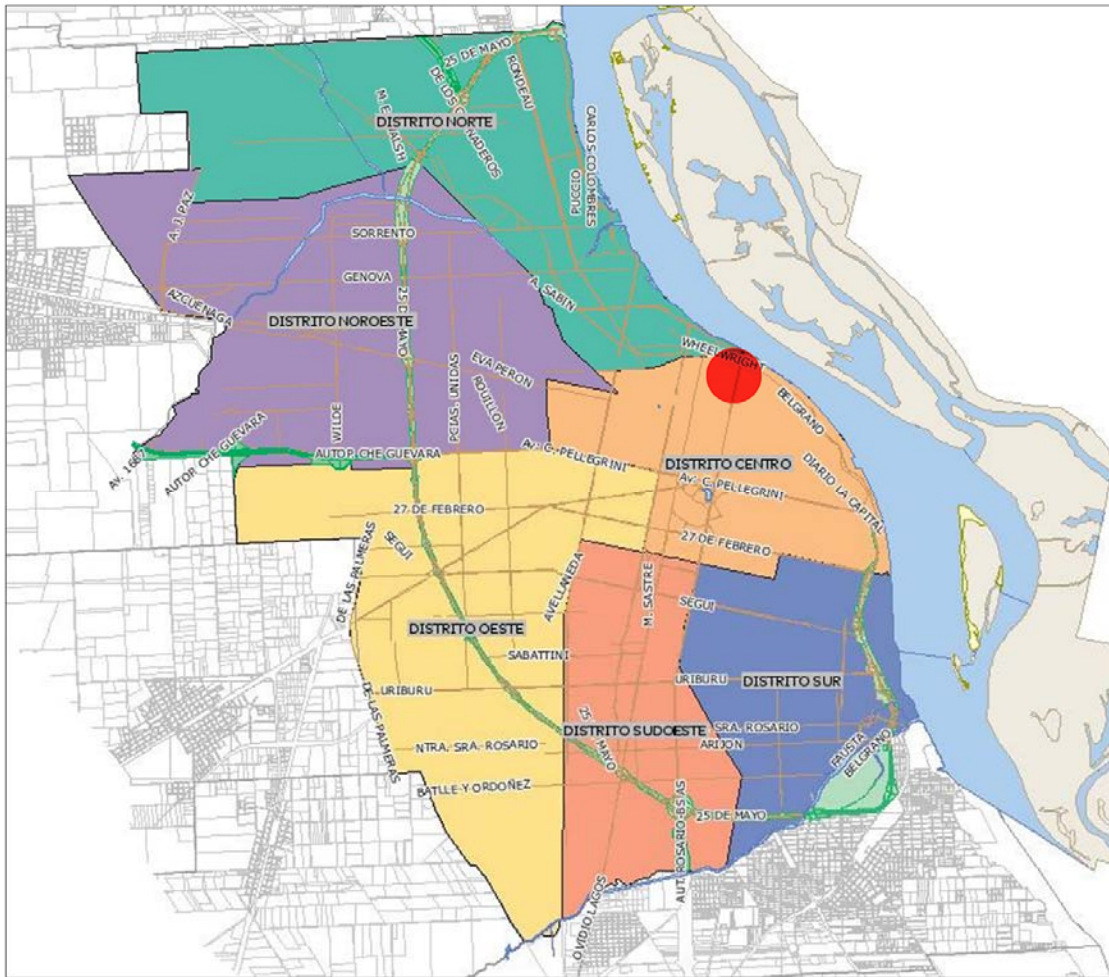
buenos aires + mar del plata + rosario

vivienda y ciudad | intensificación urbana edificios híbridos



Localización: Barrio Pichincha, Rosario. Santa Fe.

<http://infomapa.rosario.gov.ar>



El sitio elegido para desarrollar el trabajo práctico denominado Vivienda en Red se encuentra en el denominado “Barrio Pichincha” encuadrado en el denominado Frente de Renovación Urbana- Plan Especial Barrio Pichincha.

En el Frente de Renovación Urbana se definen dos sectores: a) el Sector 1 localizado entre Bv. Oroño y calle Alvear, en el que se permite una edificación de 36 metros de altura con edificios entre medianeras, dado que es un tramo ya consolidado donde resta completar un mínimo porcentaje de lotes; y b) el Sector 2 localizado entre las calles Alvear y Pichincha (donde se ubica el terreno propuesto), en el cual se registra el mayor grado de degradación por lo que se admite el desarrollo de un nuevo esquema constructivo

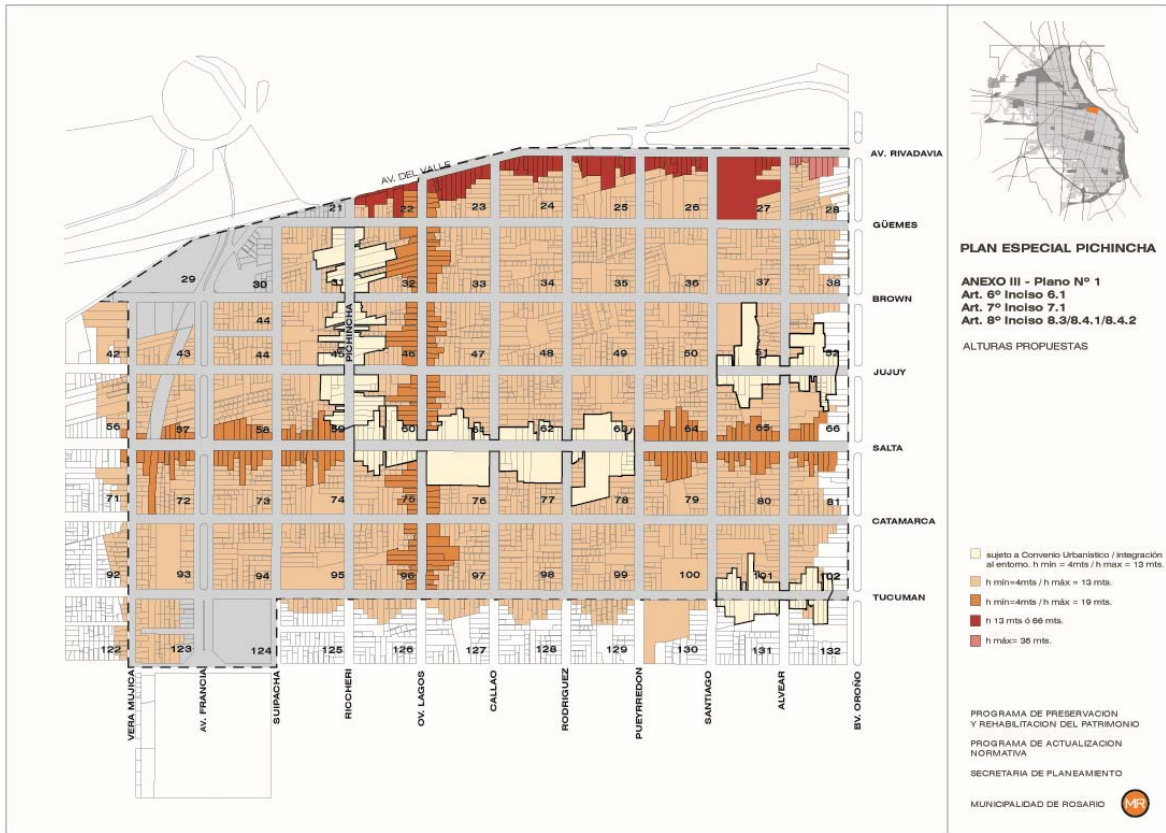
Este último tramo del frente muy deteriorado está conformado por una secuencia de lotes ubicados sobre la Av. Rivadavia/ Del Valle, en los cuales se impulsa un proceso de sustitución y de unificación parcelaria, que facilite el desarrollo de nuevas tipologías edilicias, recorridos públicos y la localización de usos comerciales y/o institucionales en las plantas bajas de los edificios. Para alentar la sustitución y transformación de este frente sobre el parque se establece una altura máxima de 13 metros equivalente a Planta Baja y 3 pisos, para las edificaciones entre medianeras. En cambio para quienes unifiquen parcelas y logren de este modo terrenos de más de 25 metros de frente se permite la construcción de proyectos especiales que pueden llegar a una altura de 66 metros (equivalente a Planta Baja y 22 pisos), con la condición que sean edificios de perímetro libre. A estos “edificios exentos de altura controlada” corresponde una compensación derivada del cambio normativo: la Contribución por Aprovechamiento por Incremento de Altura. El Índice de Ocupación del Suelo (FOS), para parcelas mayores a 20m2 será de 0,7.



“Barrio Pichincha” encuadrado en el denominado Frente de Renovación Urbana- Plan Especial Barrio Pichincha



Barrio Pichincha”, parcelamiento



Propuesta de reconversión urbana.



Terreno propuesto



Vista Aérea desde el Río



Vista Aérea desde la ciudad



Vista aérea de la manzana



Vista peatonal