

PRIMERA RONDA DE CONSULTAS

CONCURSO NACIONAL DE IDEAS  
**DESARROLLO  
URBANÍSTICO**  
EX PEDIÁTRICO

RESPUESTAS

## **CONTENIDO**

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| ACERCA DEL PROGRAMA .....            | 3  |
| ACERCA DE LOS PROCEDIMIENTOS.....    | 8  |
| ACERCA DEL ENTORNO .....             | 10 |
| ACERCA DEL CLIMA E INUNDACIONES..... | 12 |
| ACERCA LOS PLAZOS DE ENTREGA.....    | 13 |
| ACERCA DE LA NORMATIVA .....         | 13 |
| ACERCA DE LA CONSTRUCCIÓN .....      | 15 |

## **POR CIRCULAR SE ESTABLECIERON ACLARATORIAS RESPECTO DEL PROGRAMA Y EL SISTEMA DE ENTREGA DE LAS PROPUESTAS**

## **ACERCA DEL PROGRAMA**

- 1. ¿El programa de necesidades es completamente a criterio de los concursantes? ¿Las aproximaciones de referencia son condiciones mínimas a cumplir?**

El programa queda a criterio del concursante. Las aproximaciones de referencias responden a estimaciones de la Asesoría.

- 2. ¿Las 420 unidades habitacionales de cuantos dormitorios deben plantearse? ¿Concepto Planta abierta? ¿Qué comodidades deben poseer?**

El concurso plantea una definición a nivel de ideas, pero la profundidad de la información será tomada en cuenta. Ver punto A, del Art. 4.4, Cap 4 del Reglamento de Concursos de Fadea. ANEXO II.3

- 3. De las 420 unidades habitacionales tienen un porcentaje de cantidad de ambientes por unidad en caso de tener lo podrían comunicar. ¿Como se computa la densidad en relación a las unidades funcionales? Ej: depto de 1 dormitorio / 2 habitantes 2 dormitorio / 4 habitantes etc.**

La estimación realizada es de 4 personas por Unidad Habitacional en promedio

- 4. ¿Las oficinas se prevén para alquiler en bloque? ¿Coworking? ¿Oficinas individuales? ¿Qué previsión hay para ello?**

A excepción de los requerimientos de las oficinas para INSSSEP, quedan a criterio del concursante.

**5. ¿Se prevé instalación de grupo electrógeno?**

Si. Se debe proveer SETIN

**6. ¿Es factible levantar el nivel de cota de alguno de los edificios?**

Si

**7. ¿Los accesos los plantea libremente el concursante o existe preferencia?**

A criterio del concursante

**8. Estacionamiento, indican 420 para autos, motos, ¿Bicicletas, como es el porcentaje de usos? Dado que la utilización para autos es superior en tamaño y definen bloque. ¿Por otro lado, puede tratarse de una zonificación mixta? ¿Algunos bajo bloque viviendas y otros en basamento separado?**

El criterio de un estacionamiento por departamento es una aproximación promedio, la distribución queda a criterio del concursante. Para mayor información ver ANEXO III 10 ORDENANZA 12926-2018.

**9. ¿Desde qué nivel se considera el espacio verde solicitado? ¿Puede dicho espacio ser pavimentado sobre losa no verde?**

El espacio libre solicitado es el mínimo requerido en Planta Baja por ORDENANZA 12926-2018. Se valorará mayor superficie verde, en cualquier nivel que se proponga.

**10. Los m<sup>2</sup> de la manzana no se corresponden en cad con lo que pasan en las bases, lo que hace que sobren 500m. Al no coincidir, esto incide directamente en el programa**

Ya se encuentra corregido en ANEXO IV

**11. ¿Existe un estudio de suelos a fin de comprobar la factibilidad de incorporar programas bajo nivel?**

Si bien el concurso plantea una definición a nivel de **ideas**. Se evalúa subir una descripción de las características del suelo en la ciudad.

**12. En el anexo IV, en el archivo CAD del plano del sitio, aparecen diversos árboles tanto en vía pública como dentro del predio. ¿Existe algún relevamiento de las especies arbóreas del predio o de su flora autóctona? ¿Se pueden extraer algunos? Solicitamos relajamiento e información sobre estos árboles, indicando especies, porte y estado, si es que se desea su conservación, o bien indicar el tratamiento que la asesoría considera para ellos.**

Se deberán respetar los árboles existentes en la vereda. El estándar deseado es de 12 árboles por vereda en una cuadra.

**13. La superficie indicada en el programa para juegos infantiles ( 840 m<sup>2</sup>), ¿ Es exclusivo para el complejo residencial? ¿ ¿pueden ser al aire libre?**

El dominio es privado de las Unidades habitacionales, pero el uso depende de la propuesta. Ver ANEXO III 10 ORDENANZA 12926-2018.

- 14. ¿Existen en la zona a intervenir, edificios institucionales o privados de valor patrimonial, declarados o a declarar para ser conservados por valor histórico o social (mas de tres pisos)? En caso afirmativo, por favor aportar esa información.**

Solamente aquellos edificios pertenecientes al Ferrocarril.

- 15. El espacio verde mínimo de 2700 m2 indicado en las bases, ¿a qué se refiere? ¿Verde con suelo absorbente y ajardinado, o se refiere a que ésa es la sup? de FOS libre?**

Ambas cosas. Al ser el FOT 70%, la superficie libre y con tratamiento permeable debe ser como mínimo 2700 m2. Ver Ordenanza N° 12926/2018 y sus modificatorias. La superficie Libre puede ser a nivel +1.60 cuando se proyecta semi subsuelos para cocheras en toda la superficie del terreno. Para la consideración de la altura límite del edificio, ese nivel será considerado +/-0.00.

Toda superficie verde extra en planta baja, azoteas, etc. será valorada.

- 16. Si los edificios superan los 30 pisos ¿La estructura debe ser sismorresistente? ¿Cuántos ascensores recomiendan? ¿Los edificios deben tener escalera de emergencia?**

El concurso plantea una definición a nivel de ideas, pero la profundidad de la información será tomada en cuenta.

Según el Reglamento INPRES-CIRSOC 103-2018, el Departamento San Fernando está en Zona 0 que es de Peligrosidad Sísmica MUY REDUCIDA (Aceleración máxima del suelo 0,04 g).

La cantidad de ascensores debe responder a las exigencias del Reglamento de la Construcción que está en el ANEXO III -8 que define escaleras de emergencia y las superficies de antecámaras.

Ver punto A, del Art. 4.4, Cap 4 del Reglamento de Concursos de Fadea. ANEXO II.3

**17. Dado que el perfil admite en planta baja oficina y comercio ¿Es posible considerar construir vivienda en planta baja?**

si

**18. Especificación de qué usos espera el comitente se ubiquen en el ítem "otros usos" en cuanto al programa.**

La consecución de esas ideas es el objetivo del concurso

**19. Los 2500 m2 de oficinas y comercios ¿Solo tiene que servir al inssep? ¿o pueden ser independientes a esta? ¿Incluye los 1000 m2 de locales gastronómicos?**

Las oficinas de INSSSEP son un requerimiento específico del programa, con un total de 2500 m2 **exclusivos del Instituto**. Sin embargo, el concursante puede proyectar superficies extras para **otras oficinas**.

La superficie de Comercios gastronómicos, es la mínima permitida para el emprendimiento y no se encuentra incluida dentro de la superficie para INSSSEP.

Toda superficie propuesta por el concursante, ajena a los ítems planteados en las aproximaciones del programa, deberá descontarse del ítem "Otros Usos".

**20. Cuando se refieren a otros usos como salud cultura y educación 18400m2 ¿Es otra parte del INSSEP?**

NO. Las propuestas dependen del concursante y son ajenas al Instituto. Ver circular sobre Programa estableciendo corrección de "Otros Usos".

## **ACERCA DE LOS PROCEDIMIENTOS**

- 21. Sobre el punto 1.8.1- Documentación a Entregar: ¿Hay una cantidad de paneles mínima y máxima? ¿Toda la documentación se entrega en paneles, incluso la memoria?**

Toda información debe presentarse en los paneles. No hay un numero máximo de paneles a presentar, pero se evaluará la capacidad de síntesis de la información

- 22. Dentro de las Bases y condiciones especifican el horario máximo de entrega del proyecto a las 22hs, sin embargo, en la página de Fadea una infografía notifica que la hora máxima son las 00hs ¿qué parámetro horario debemos tener en cuenta?**

Prima el punto 1.7.2 de las bases.

- 23. ¿Se podrán incluir profesionales no matriculados o con título en trámite en calidad de colaboradores?**

Si

- 24. ¿Estoy haciendo el concurso con otro integrante, como lo puedo agregar a la inscripción?**

De no poseer matrícula, como colaborador.



**25. La identificación de los participantes, ¿deberá realizarse el día de la entrega de los proyectos (27-11) o el día de emisión del fallo (11-12)?**

Ver punto 1.7.5 de las bases.

**26. ¿Las respuestas de los demás participantes nos serán remitidas como una circular con respuestas?**

Este documento expone las preguntas recibidas, y sus correspondientes respuestas

## **ACERCA DEL ENTORNO**

**27. ¿El entorno inmediato es un área consolidada o mayormente consolidada o se espera una renovación y densificación?**

Es un área consolidada. Ver ANEXO III 10 ORDENANZA 12926-2018.

**28. En una parte de las bases muestra diferentes escalas de intervención. La pregunta es: ¿Es necesario intervenir en las zonas fuera del terreno? ¿Hasta qué punto?**

Se sugiere a nivel de "Lineamientos" quedando a criterio del concursante.

**29. ¿Hay algún proyecto a futuro respecto nuevas conexiones de transporte público que conecten con esa área?**

Ver ANEXO III 11 POT Res 2040-AVANCE 2018

**30. ¿Por qué calles atraviesa el transporte público en las inmediaciones del predio? ¿cambia su recorrido los días de lluvia?**

El transporte público, específicamente colectivos, circula por Juan B. Justo, por Arturo Illia y por Ameghino. En el entorno inmediato, la circulación principal es por Av. 9 de Julio.

**31. ¿En las manzanas lindantes el uso principal es residencial?**

Si. Ver punto 2.2.2 de las bases.

**32. ¿Alguna de las calles perimetrales o del entorno inmediato tiene mayor cantidad de tránsito vehicular y/o peatonal?**

Juan B. Justo y Arturo Illia poseen mayor tránsito vehicular ya que conectan el centro del AMGR en dirección a la ciudad de Barranqueras. En el entorno inmediato, la Av. 9 de Julio es la que tiene mayor caudal de tránsito.

**33. ¿Edificio SAMEEP, se prevé un traslado de dicha subestación? ¿O puede proponerse una expansión sobre el mismo? ¿Podrían ampliar sobre el destino del terreno que ocupa SAMEEP, se puede usar libremente o está condicionado? Solicitamos información gráfica y todo aquel documento posible referido al relevamiento del vecino**

El terreno de SAMEEP no puede ser intervenido. En las Bases existe información sobre su uso. No se prevé el traslado de las instalaciones.

## **ACERCA DEL CLIMA E INUNDACIONES**

### **34. ¿La zona del sitio es inundable? ¿se ha inundado recientemente?**

El sitio se encuentra en **una Zona de Restricciones Leves** según el ANEXO III 11 Expansión Urbana AMGR y Condicionantes Hídricos. Sin embargo, la ciudad en su conjunto posee un sistema lento de escurrimientos de aguas. Para mayor información se sube Documentos de la Administración Provincial del Agua con datos específicos. (ANEXO III 11 Expansión Urbana AMGR y Condicionantes Hídricos)

### **35. ¿Hay registro de la última inundación en la zona del terreno y cuál fue su cota máxima?**

Ver ANEXO III 11 Expansión Urbana AMGR y Condicionantes Hídricos.

### **36. ¿Existen datos oficiales de las cotas del predio, cotas de inundación y datos anuales del volumen de precipitaciones promedio?**

Ver ANEXO III 11 Expansión Urbana AMGR y Condicionantes Hídricos.

### **37. Debido a las condiciones ambientales del predio, ¿Es posible la ubicación de los estacionamientos en subsuelo o semienterrados?**

Sí, se admite semi subsuelos. Ver ANEXO III 10 ORDENANZA 12926-2018 y su Modificatoria de las condiciones de suelo Urbano N° 3553/2018, Punto6.

## ACERCA LOS PLAZOS DE ENTREGA

**38. Debido a la complejidad del programa se solicita una prórroga de al menos 15 días. ¿Se puede ampliar el plazo de entrega de la propuesta?**

Se mantiene la fecha programada Hasta el **27 -11-2020** inclusive, con horario límite establecido a las 22.00 hs.

## ACERCA DE LA NORMATIVA

**39. Se define FOT: FOS por altura máxima (sin límites siempre que se respete el 16% de su altura como separación a los bordes) Los denominados "bordes" se refiere a la línea municipal, basamento u otro edificio dentro del conjunto.**

.Se refiere a las Linas divisorias de Predio. En este caso, solo existen bordes linderos hacia el predio de SAMEEP. Leer ANEXO III 10 ORDENANZA 12926-2018

**40. El retiro de frente solicitado, ¿corresponde a una calle en particular o a todas las que circundan el terreno? ¿son 20% de la altura del edificio desde el centro de la calle o desde la línea municipal? ¿eso incluye el basamento también?**

Leer ANEXO III 10 ORDENANZA 12926-2018. El borde interno de basamento se rige por el FOS y por los retiros entre bloques edilicios.

**41. El basamento de 12 metros no incluye viviendas, pero ¿Puede cortarse el basamento antes (respetando los retiros) y comenzar la vivienda más abajo?**

Si

**42. ¿Se puede volar sobre línea municipal? ¿en toda la altura ? ¿ Se puede construir aéreo sobre la ochava ? Si es posible ¿A partir de que altura? ¿Se puede tener solo columna en el cruce de líneas municipales en la ochava ?**

No se puede construir nada sobre ochava hasta una altura de 3 mt. Ni siquiera columnas. A partir de 3m para arriba el límite en ochava es la línea municipal. Ver ANEXO III 9 Reglamento General de construcciones de Resistencia. Si se admiten voladizos sobre Línea Municipal. Tener en cuenta los retiros de frente que solicita el ANEXO III 10 ORDENANZA 12926-2018.

**43. ¿ El basamento debe construir la totalidad de línea municipal en los 12 m de alto ?**

No necesariamente

**44. ¿La restricción del 16 % de separación, aplica sobre ejes medianeros?**

Si

**45. A los fines del cálculo del retiro exterior: Si agregamos un piso arriba que este suficientemente retirado del resto de los pisos, de dimensiones más pequeñas que el resto, este también se cuenta en el 20% de la altura?**

Si. Ver usos admisibles en ANEXO III 10 ORDENANZA 12926-2018.

**46. ¿Existe factibilidad de intervenir con subsuelo/s?**

Solo medio nivel. Ver ANEXO III 10 ORDENANZA 12926-2018.

## **ACERCA DE LA CONSTRUCCIÓN**

**47. ¿Existen restricciones de materiales? ¿Puede plantearse un edificio con características de Edificio Inteligente? ¿Puede plantearse un edificio sustentable certificable Leed?**

El concurso plantea una definición a nivel de ideas, pero cualquier pauta de definición constructiva será tomada en cuenta. La Ordenanza Nº 12926/2018 en el Punto 17 define "Tecnología de la envolvente".