

CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS SEDE CAPBAUNO RESPUESTAS DE LA ASESORIA

PREGUNTA 1

- Dada la exigencia de no permitir retiros de línea municipal hasta los 7 metros de altura y la necesidad programática de una Plaza Pública, se puede interpretar:
 - 1- Que la plaza pública puede ser un espacio semicubierto.
 - 2- Que es posible construir la Línea Municipal hasta los 7 metros con una fachada telón y retirar el cuerpo del edificio.
 - 3- Que un alero a 7 metros de altura es un "No retiro" de la línea municipal.

Todas las opciones son posibles.

PREGUNTA 2

- A - ¿El fondo edificable de 15,08, indicado como potencialidad, debe entenderse como máximo absoluto?, es un promedio?, puede rebasarse sin incrementar el FOS? hasta cuánto? ¿En caso de mantenerse parte de la construcción actual, esa profundidad edificable se supone exigible sólo a partir de esa planta?

El valor 15,08m es un valor promedio que determina un factor de ocupación máximo pero de ninguna manera fija un retiro de fondo que no pueda ser rebasado. Dado que ambas parcelas tienen un largo menor a 40 metros no hay retiros de fondo ni centro libre de manzana.

- B - La cantidad de 10 plantas edificables se entiende que incluye la planta baja (no los subsuelos). ¿los retiros escalonados a partir de los 30 mts de altura suponen que haya más de 3 mts entre niveles o que haya más plantas?

Las 10 plantas se toman desde nivel de vereda, los subsuelos no son computables como niveles para el cálculo. El máximo de niveles para esa zona son 14 incluyendo la planta baja. Los retiros escalonados son para construcciones por encima de los 30 metros. Para dicho escalonado se puede aplicar retiros de 1,30m por nivel o proyectar un ángulo de 67 grados.

- ¿El comedor - cocina - parrilla del personal del colegio puede anexarse al café-bar del área social o deben ser totalmente independientes?

Deben ser independientes en cuanto a su funcionamiento

- En 3.2.b (hall de acceso y recepción) se requiere un equipamiento de sillas c/mesa, sistema de proyección y sonido; ¿esto debe ser además de lo requerido para el auditorio (3.2.d)? en ese caso, en qué cantidad se estima?

Si. Aproximadamente 5 mesas y 20 sillas

PREGUNTA 3

- 1.- ANEXO 4.3: De las Parcelas 7 y 8 retiro de fondo. “Fondo Máximo 15,08m”, se trata de respetar un fondo libre, en línea continua en ambos terrenos, ampliar concepto y su aplicación; ante largos diferenciales de parcelas unificadas?

Ver respuesta a pregunta 2

- 2.- 3.3.1.- Etapabilidad: Etapas sucesivas 2, puede desarrollar alcances de la misma?

A criterio de los proyectistas

- 3.- Pag. 28; último párrafo: "suelo firme" admite Subsuelos?

En ese cálculo está contemplado un subsuelo

- 4. –ANEXO 4.3: NIVELES -Debe considerarse una altura máxima 10 niveles?

El máximo de altura en la zona es de 14 niveles.

Nota: todos los espacios de servicio como escaleras, ascensores, tanque de agua y montantes no computan niveles de altura ni FOT

- 5.- Pag. 32: segunda etapa 1.400m²...
La primera etapa será de 1.000m² al incluir el núcleo vertical?

Si

- 6.- 4.2 Plancheta catastral; Plancheta Digital.
Existe alguna restricción patrimonial en lote lindante identificado como 9?

No

- 7.- Pag.33;- 3.3.1 Etapabilidad: “La primera etapa refiere a las áreas programáticas,,,al Capbauno, e involucra una tercera parte del total del edificio. En etapas sucesivas se complementara el total...” Cuantas etapas prevé el CAPBA efectuar en su inversión?

A criterio de los participantes

- 8.- 3.3.1; 2º párrafo: “las oficinas planteadas en etapas posteriores puedan funcionar independiente del colegio”.
Aun el Co-working; y los dormis deben considerarse independientes?

Si

CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS SEDE CAPBAUNO
RESPUESTAS DE LA ASESORIA

- 9.- 3.3.2; Flexibilidad:
A- Se admiten modificaciones en el uso y ocupación entre etapas?

Si

- 10.- 3.3.3. La primer etapa deberá llevarse a cabo con las actuales oficinas del CAPBA funcionando?

Según propuesta de los participantes

PREGUNTA 4

- Pregunto, si la preexistencia se considera a demoler? ya que como se define en la pag. 28 de las bases, el área de trabajo "No se encuentra alcanzado por restricciones de preservación patrimonial."

Según propuesta de los participantes