

INFORME ASESORIA NRO1

Primer ronda de Respuestas a Consultas

CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS NUEVO EDIFICIO DE OFICINAS Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS (CAFAR) PARA LA CAJA DE PREVISION SOCIAL PARA PROFESIONALES DE LAS CIENCIAS FARMACEUTICAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.

Esta asesoría decide establecer una PRORROGA de 10 días en el concurso quedando el cronograma de fechas de la siguiente manera:

Fecha de Entrega: **lunes 28 de marzo**

Fecha límite para la compra de las bases: lunes 21 de marzo

Fecha limite segunda ronda de consultas: lunes 29 de febrero, Se contestaran el lunes 7 de Marzo

Fallo del Concurso: 11 de Abril

1A- La consulta que teníamos era acerca de si las bandejas en el auditorio son obligatorias o puede resolverse sin ellas?

Es sugerencia de esta asesoría. A criterio del proyectista.

1B - Podrán aportar las plantas del edificio actual de CAFAR.-

La información gráfica, escrita y técnica con la que cuenta el concurso es la información necesaria para desarrollar en esta etapa el proyecto objeto de este Concurso.

Se adjunta el correspondiente estudio de suelos para su descarga.

2B - La parte "C" del Programa funcional (cocheras), tiene que estar comunicada a la parte "A" OFICINAS y/o a la parte "B" EQUIPAMIENTO.-

La parte "C" (cocheras), se ha pensado como estacionamiento de la sede de CAFAR existente (edificio de al lado) pero también es factible que pueda ser utilizado por el nuevo edificio.

3B - Es factible la utilización de "monta autos" para el acceso de los mismos a los subsuelos.-

Es una opción, aunque no es lo más recomendable por esta asesoría. A criterio del proyectista

4B - Los, aprox., 95 m² de carga y descarga, considerando una superficie total del edificio de 1.700 m² y un módulo de 28 m² c./ 500 m², , donde se deben ubicar...???.-

Ver respuesta (1b) A criterio del proyectista

5B - Existe alguna limitación de altura en metros...???.-

No hay límite en metros. Altura máxima 14 niveles

1C - La consulta está referida a la relación con el edificio existente, la actual sede de CAFAR. Deberá existir algún tipo de vínculo funcional entre ambos edificios? Existe información (Planos municipales, etc.) del edificio existente que pueda brindarse?

El propósito de este Concurso es la realización de un edificio independiente. No es necesaria la vinculación funcional. A criterio del proyectista. Respecto a información ver respuesta (1b)

1D - ¿Existe la posibilidad de vincular el edificio existente de CAFAR con el proyecto? De ser esto posible, ¿Contaremos con la documentación del edificio existente?

Ver respuesta (1c)

1E - ¿Existe la posibilidad de vinculación con el edificio lindero, también de CAFAR? de ser así, ¿nos podrían enviar la documentación grafica del mismo?

Ver respuesta (1c), (1b)

1F - El auditorium, ¿deberá tener pendiente o queda a criterio del participante?

A criterio del proyectista.

2F - En la reglamentación La Plata ¿a partir de que altura se empieza a computar la superficie del fos?

Empieza a computar la superficie del FOS a partir de 1,5m de altura respecto del nivel 0.

3F - Es excluyente colocar ascensores con capacidad de 8 personas, o se puede sustituir por dos de cuatro?

No es excluyente. A criterio del proyectista

4F - ¿la cochera, está afectada a las oficinas o a la caja?

Ver respuesta (2b)

1G - El edificio lindero al terreno en el que se desarrolla el concurso por lo que se ve pertenece o está en uso por la CAFAR. Si siguiese utilizándolo la institución ¿no deberíamos contar con los planos del mismo para saber qué tipo de vinculación programática o física sería posible con el nuevo proyecto?

Ver respuesta (1c), (1b)

2G - Cuando se hable del 70% de premio máximo del FOT ¿se contemplan los premios por el tamaño del terreno, la cantidad de cocheras y la reducción del FOS?

Ya están contemplados.

El 70% es el premio DIRECTO máximo para FOT y DENSIDAD. Ver normativa / reglamentación vigente

3G - ¿Será posible saber en qué porcentaje y con qué usos se utilizarían las oficinas? ¿Qué superficie utilizaría CAFAR y cual queda para alquiler?

El participante deberá hacer propuestas en relación al ámbito de trabajo a nivel general. No existe el dato de que tipo de oficinas se instalaran en el nuevo edificio, ni de la cantidad de personas que puedan llegar a trabajar en cada área o sector del nuevo edificio. A criterio del proyectista

1H - ¿Se permite el uso de rampas mecánicas y/o montacargas de vehículos?

Si se permite. Ver también respuesta (3b)

2H - Teniendo en cuenta el ancho del lote (11m.) ¿Se nos permite utilizar esa medida como radio de giro para vehículos?

Si. A criterio del proyectista.

1I - Necesitamos tener información acerca del código de planeamiento y de edificación, en relación a los Premios al Fot y la altura. Podrían adjuntar esos datos?

Ver respuesta (1b)

2I - No dice en las bases que relación existirá a futuro con el edificio vecino de CAFAR, deberá tener vinculación?, o dejará de funcionar el edificio existente?

Ver respuesta (1c)

3I - Más allá de poder realizar 3 subsuelos, se podría contar con la cota máxima de soterramiento?

A criterio del proyectista

4I - Cuando se habla de recomponer la línea municipal hasta los 7 metros de altura, si o si se considera a volumen cubierto o puede referirse a solo un cerramiento de fachada?

Se refiere a un cerramiento de fachada que recomponga la línea municipal hasta los 7 m. El espacio de basamento en el retiro solo podrá ser cubierto o semicubierto.

5I - Quien es el público que utilizaría el equipamiento como el gimnasio, las aulas, el auditorio? Podrán funcionar en horarios extra laborales?

Las áreas complementarias del edificio identificadas como parte "B" serán utilizados por:

Los trabajadores de la sede actual de CAFAR.

Los trabajadores del nuevo edificio.

Otros.

Esta área puede funcionar en horarios extra laborales.

1J -Cochera: el acceso a planta cocheras admite que sea con plataforma mecánica? ó únicamente vía rampa.-

Ver respuesta (3b)

2J -Deposito Gral.: 10% de superficie a construir...admite se ubique en subsuelo?

Si

3J -Se indica servicios en relación a área de Lactancia...se puede ampliar datos de esa área no especificada...

Se suma a este cuerpo de bases en la parte "B" del programa un área de Lactancia de 22,5m² aprox. La misma deberá ser un ámbito que contenga una mesada con lavatorio y el equipamiento mobiliario correspondiente.

4J -Auditorio/2 bandejas: la superficie solicitada...lleva a realizarlo en dos niveles. Segundo nivel rampeado...Se pide flexibilidad de usos admisibles...alguna otra data al respecto?

A criterio del proyectista

5J -Archivo Gral. /80M².: se admite ubicación en subsuelo?

Si

6J -Ascensores-2 unidades: sería preferible indicar medidas vano a plantear ó superficie admisible de vano...para evitar inconvenientes después...

A criterio del proyectista.

7J -FOS: se admite en esta instancia alguna tolerancia?

2.3 Indicadores Urbanísticos

El terreno se encuentra en el área urbana, zona U/C1, siendo sus indicadores y limitaciones más relevantes los detallados a continuación.

FOS: 0,6

FOT: 3

Densidad: 2.000 habitantes por hectárea.

Premios: se permite incrementar hasta un 70% los valores de FOT y Densidad.

Basamento: Hasta 7m de altura, después se permite retiro.

Restricciones: Altura mínima locales oficina: 2.7m

Altura máxima de edificación: 14 niveles

No se permiten retiros de frente ni laterales

El inmueble no tiene retiros de fondos exigibles

Si el edificio supera los 25m de altura se requerirá 2 ascensores.

8J -Gimnasio/50m2.: se puede especificar superficie a destinar para: vestuario, deposito, oficina.

Se prevé aprox. de un 25,30% de la superficie de gimnasio para vestuario deposito y oficina. A criterio del proyectista

9J -Funcionamiento Separado del Edificio: se puede ampliar el concepto...hasta que limite de separación?..

Ver respuesta (1c)

10J -En alguna definición habla de Locales 16m2...?

Significa que no deben proyectarse locales menores a 16m2

11J -Retiro Frente Basamento: no admite retiro de frente...se admite retiro en algún sector mínimo de la fachada sobre L.M.

Ver respuesta (7j) 2.3 Indicadores Urbanísticos.

12J -Computo FOT: office, sanitarios comunes. Computan...

Si.

FOT: TENER EN CUENTA QUE EL FOT COMPUTA SOLO SUPERFICIES DE USOS ESPECÍFICOS, NO TENIENDOSE EN CUENTA SUPERFICIES SEMICUBIERTAS, NUCLEOS CIRCULATORIOS Y SUPERFICIES DE USOS COMUNES. – ART. 59 ORDENANZA 10.703/10

1K - Con respecto al Auditorio, el mismo se menciona que ocuparía dos bandejas del edificio. ¿Se requiere que el mismo tenga pendiente?

Ver respuesta (1f)

2k - Los usos que se mencionan: "charlas, conferencias, seminarios" necesitaría un espacio con pendiente, pero a su vez especifican "que permita otro tipo de posibilidades". ¿Hay contemplados usos que invaliden la pendiente?

Ver respuesta (1f)

1L - El edificio de CAFAR se puede incorporar de alguna manera con el nuevo edificio?

Ver respuesta (1c)

2L - La saliente cubierta en fachada del 45% es factible en el concurso? en el código dice que no es posible.

La saliente o salientes cubiertas deberán ser hasta el 45% de la fachada total.

3L - En la representación de las laminas, los muros se grafican llenos, en gris o negro, o solo líneas negras?

A criterio del dibujante proyectista.

(La representación será en líneas negras sobre fondo blanco. Es posible la utilización del color.)

4L - Como es el voto para el representante del jurado por parte de los concursantes?

En el momento de subir el trabajo en la plataforma web del concurso los participantes tendrán la posibilidad de generar su voto por un jurado. Esta asesoría subirá al sitio web de las bases del concurso antes de la fecha de entrega la lista de posibles jurados para su votación. El jurado que salga elegido con la mayor cantidad de votos por los participantes del concurso será el jurado que represente a los participantes en este concurso.

5L - Cotas perpendiculares, se entiende dentro del dibujo según las coordenadas en X y en Y?

Si.

1LL - ¿Se permite realizar vacío sobre L.M. reconstruyendo la fachada?

Ver respuesta (4i)

2LL - ¿A qué se refiere con 'espacios comunes' en el cálculo de FOT?

Son las áreas de circulaciones comunes, halles y paliers

10 - En relación al punto 2.3 de las bases, indicadores urbanísticos, nuestra consulta es: ¿qué superficies no cuentan para el cálculo del FOT?, por ejemplo: ascensores, escaleras de incendio, baños, paliers, circulaciones comunes.

FOT: TENER EN CUENTA QUE EL FOT COMPUTA SOLO SUPERFICIES DE USOS ESPECÍFICOS, NO TENIENDOSE EN CUENTA SUPERFICIES SEMICUBIERTAS, NUCLEOS CIRCULATORIOS Y SUPERFICIES DE USOS COMUNES. – ART. 59 ORDENANZA 10.703/10

1P - En las bases se hace referencia "Auditorio (200m2 aprox.) Dos bandejas ¿Es condición obligatoria la resolución del mismo en dos niveles?

¿Dichos niveles deben contar con las pendientes necesarias para la audiencia?

Ver respuesta (1a).

En relación a pendientes. A criterio del proyectista

2P - es necesaria la vinculación interna del actual edificio lindero con los espacios definidos en las bases como parte b (equipamientos).

De ser así. ¿Se podrá contar con la documentación pertinente del edificio existente?

Ver respuesta (1c)

3P - 1.7 requisitos para la presentación de anteproyectos

En los mismos no se menciona la orientación de las plantas dentro de las láminas. ¿Es necesario unificar el criterio de presentación?

Las Plantas serán dibujadas con el norte en el extremo superior izquierdo mirando el panel de frente.

1Q - Capitulo II 2.1 Consideraciones Generales

Caja de Seguridad Social para Profesionales de las Ciencias Farmacéuticas (CAFAR)

Colegio de Farmacéuticos de la Provincia de Buenos Aires,

Caja de Seguridad Social y Colegio se identifican con la misma sigla CAFAR no obstante son dos entidades que deben diferenciarse funcionalmente y a su vez entre Oficinas de renta y entre los espacios complementarios de equipamiento? Precisar consideraciones del promotor por favor.

Ver respuesta (1c)

2Q - capitulo III

programa de necesidades oficinas / espacios de trabajo

Que cantidad de personas deberá tenerse en cuenta, dentro de cada área de trabajo u oficina de cafar?

Ver respuesta (3g)

3Q - Programa funcional

Archivo General (80m2 aprox.)

Es obligatorio construir esta y otras área de equipamiento por encima del nivel cero?

Ver respuesta (5j)

4Q - NOTA: "ha sido solicitado el correspondiente Estudio de Suelos, el mismo será incluido en el sitio web para su correspondiente descarga "

A la fecha no contamos con ese material, podría considerar una ampliación de plazo?

Ya se encuentra disponible el estudio de suelos para su descarga

1R - ¿Cómo computan los semicubiertos para el FOS?

FOS: (corresponde a todo lo proyectado en planta baja, sea cubierto + semicubierto)

2R - ¿A que llaman "2 bandejas" en la descripción del Auditorio?

El auditorio puede tener dos sectores de público

3R - ¿La altura entre pisos terminados es de 3,50 mínimo? esto según la descripción del programa

Altura mínima útil de los locales 2.70M (comerciales u oficinas).

Altura máxima 14 niveles.

4R - Palieres, ascensores, caja de escalera, depósitos, ¿No cuentan en el FOT?

FOT: TENER EN CUENTA QUE EL FOT COMPUTA SOLO SUPERFICIES DE USOS ESPECÍFICOS, NO TENIENDOSE EN CUENTA SUPERFICIES SEMICUBIERTAS, NUCLEOS CIRCULATORIOS Y SUPERFICIES DE USOS COMUNES. – ART. 59 ORDENANZA 10.703/10

Ver respuesta (2II)

1S - 1.7.3 Lamina 1

A que llaman "Imagen Principal de proyecto" e "imagen secundaria"? Puede ampliar concepto?

Imagen Principal de proyecto: Perspectiva peatonal de frente del edificio desde Avenida 13

Imagen Secundaria: Perspectiva del Contra frente del edificio

A criterio del Proyectista.

2S - 2.3 Indicadores Urbanísticos UC/1

No exigible el estacionamiento, lote menor de 12mts. Se piensa en elementos mecánicos de monta autos para accesibilidad subsuelos u otros aclarar por favor?

Ver respuesta (3b)

3S - Capitulo III Programa de Necesidades Oficinas y Equipamiento por encima del +-000"

Puede alterarse su disposición por debajo de esta cota es decir en Subsuelo?

A criterio del Proyectista.

4S - CERTIFICADO CATASTRAL, en Plano Mensura expone Plano PH

La parcelas 19 es en realidad una subparcela de la 20, que medidas tienen; existe restricción al dominio?

Ver respuesta (1b)

5S - Bar/ café (50m2 aprox.)

Debe estar vinculado de alguna manera con el actual comedor de CAFAR?

A criterio del participante

6S - Solicitamos ampliación de Plazo.

Fecha de Entrega: lunes 28 de marzo

Fecha límite para la compra de las bases: lunes 21 de marzo

Fecha limite segunda ronda de consultas: lunes 29 de febrero, Se contestaran el lunes 7 de Marzo

Fallo del Concurso: 11 de Abril

En el punto "CÁLCULO DE POTENCIALIDAD", donde establece:

FOT COMERCIAL MÁXIMO: 990m2 + 70%: 1683M2

Entiendo que el 70% se refiere al total de premios posibles que otorga el *Decreto-Ley 8912 que rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, artículo 47*, ahora, el terreno objeto de este concurso no cumple con las condiciones requeridas para ser beneficiario de la totalidad de los premios, o sea del 70%, por ejemplo premio por ancho de lote, 11 mts. En este caso, no llega al 25% máximo que plantea la Ley, no es posible el retiro, mínimo 4 mts., de ambas medianeras, u 8 mts de una de ellas, para obtener el 20% de premio por retiro lateral.

1T - está establecido entre Facar y la respectiva Municipalidad el otorgamiento de ese 70% de premios sobre el FOT y la densidad?

Ver Cálculo de Potencialidad. Reglamentación Vigente.

Ver respuesta (1b)

2T- queda a criterio de cada proyectista plantear que premios son factibles de aprovechar, teniendo en cuenta que no hay anteproyecto posible que puede llegar a conseguir el máximo de premios (70%) de la Ley en cuestión, en consecuencia no es posible llegar a los 1683m2 que plantea las bases.

La zona UC 1 tiene premio directo de 70% en su FOT. No debe cumplir con ninguna condición necesaria para obtener este porcentaje. Según bases la superficie total a construir según FOT es de 1683m2 por encima del nivel 0

3T- Trabajamos con los 1683 m2 que plantean las bases, sin tener en cuenta las condicionantes establecidas por el Decreto Ley 8912.

Ver respuesta (2t)

1U- Aparte de la Altura máxima de 14 Niveles, existe alguna limitación de altura en Metros?

Ver respuesta (5b)

2U- Cuando en las Bases se habla de 'Premio directo', significa que no se debe cumplir con ninguna condición especial para poder obtenerlo?

Ver respuesta (2t)

3U- Seria factible que la organización del concurso, aporte plantas y corte del edificio lindero actual de CAFAR?

Ver respuesta (1b)

1V- En el llamado del CAPBA se expone:

"Nuevo Edificio de Oficinas y Actividades Complementarias" por otro lado se hace referencia

En "POTENCIALIDAD" a:

"Anexo de Oficinas y servicios Complementarios de la Caja de seguridad... (CAFAR)" Como debe interpretarse, es un edificio nuevo que sustituirá al existente o se trata de un edificio complementario al existente, un Anexo? Puede incorporar documentación (plantas cortes y vistas) de la sede CAFAR actual?

Ver respuesta (1c) y (1b)

2V- Sobre: PREMISAS DE DISEÑO 2; último párrafo.

"El Terreno objeto de este concurso se encuentra lindero a la actual sede de CAFAR"

-Siendo lindante puede informarnos si la actual sede cuenta con subsuelos, cuantos y hasta que profundidad?

- Podría proporcionarnos información catastral dimensiones del predio que ocupa la actual Caja de Previsión?

Ver respuesta (1c) y (1b)

3V- Auditorio con pendiente?

A criterio del proyectista

4V- Ante: 2.3 Indicadores Urbanísticos Restricciones:

"No se permite retiros de frente ni lateral"

a- Ni aun después de los 7m de altura citado en el punto precedente "Basamento"?

b- Cual es la distancia mínima para patios laterales hacia medianera 2mts?

De acuerdo a "Calculo de Potencialidad"

Retiros

Frente: no se permiten retiros de L.M. a nivel de basamento (hasta 7m de altura)

Laterales: no se permiten retiros visibles desde la vía pública a nivel de basamento (hasta 7m de altura)

En el caso de patio lateral la distancia mínima es de 3m

5V - Que áreas contiene la cede actual de la Caja?

Ver respuesta (1b) y (1c)

6V - a- Se puede efectuar intervenciones puntuales en la vieja sede?

b- Puede integrarse ambos predios para un máximo aprovechamiento?

Ver respuesta (1c)

7V - Parte B: "áreas de Servicios Complementarios"

Se refiere a " Equipamiento? " 504m2+ 35%, para lo requerido en circulaciones, servicios y muros; esto es así?

No. Lo siguiente rectifica lo escrito en Bases.

Parte B: "áreas de Servicios Complementarios"

"Equipamiento" 504m2 + 25%, para lo requerido en

Circulaciones comunes y espacios comunes, (Halles y Palieres)

8V - Si bien se hace referencia a la posibilidad de 14 niveles; dada la altura solicitada por piso determinaría la utilización de 3 ascensores según Disposición 7; Art.32 adjunta a Bases, puede para tal fin tomarse como complemento ascensor de la actual sede?

No. Ver respuesta (1c)

9V - Referido a: PARAMETROS GENERALES DE DISEÑO Flexibilidad

"...citado organigrama para adecuarlo a las situaciones"

Podría incorporar el organigrama de CAFAR al que se hace referencia?

Ver respuesta (1b)

Ver respuesta (3g)

10V - Tecnología y Mantenimiento

"Las resoluciones constructivas / estructurales permitirán acelerar los plazos de obra"

Refiere a sistemas en seco, estructuras resistente en acero y encofrados perdido de chapa?

A criterio el proyectista.

11V - 1.4 Ascensores

Podría especificar dimensiones mínimas aceptadas de cabina ascensores para 8 personas?

A criterio el proyectista.

12V - Al momento no se adjunto Estudio de suelos solicitamos ampliación de plazos.

Ver respuesta (4q)

13V - Sanitarios:

Puede especificar aspectos cuantitativos de la cantidad sanitarios requeridos por sexo y nivel?

Se estipula 4,5m² de espacio de trabajo por persona. A partir de esto se prevé una cantidad de 30 a 35 personas por nivel. Respecto a los sanitarios por piso se estipula aprox.

Para hombres: dos inodoros, tres lavabos y dos mingitorios.

Para mujeres: tres inodoros y tres lavabos.

Para cada uno de los baños al menos un recinto con inodoro, tanto femenino como masculino, deberán adaptarse para personas con discapacidad cumpliendo las dimensiones mínimas y el equipamiento necesario.

Office por nivel:

Podrá ser de uso común deberá contener una mesada y un lavabo. Area aprox. 6m²

14V - PREMISAS DE DISEÑO 1: Oficinas para uso propio y renta, como se considera por CAFAR esta posibilidad por núcleos de circulaciones verticales separados?

A criterio del proyectista

15V - PARTE A (OFICINAS): Estudios, semipiso, pisos.

-Que equipamiento se debe prever (baño office) y unidades mínimas 16m²?

Ver respuesta (13v)

La Plata, Buenos Aires, 15 de febrero de 2016

La Asesoría