

Concurso Nacional de Ideas Urbanas. San Nicolás de Cara al Río.





Agencia de Administración de
Bienes del Estado
AABE
Presidente: Dr. Ramón María Lanús

Promotores



Municipalidad de San Nicolás

MSN

Intendente Municipal: Contador Manuel Passaglia

Sec. Obras Públicas: Ing. Darío Ángel Gritti

Dir. Planeamiento Urbano: Arq. María Rosa Fernández



Organizador

Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Buenos Aires CS - Secretaria de Concursos

Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Buenos Aires - Distrito VI

CAPBA

Presidenta: Arq. Adela Margarita Martinez

Vicepresidente: Arq. Ramon Alberto Rojo

Secretaria: Arq. Maria Jose Botta

Tesorero: Arq. Dario Maccagno

CAPBA DISTRITO VI

Presidente: Arq. Gustavo Ollero

Secretario: Arq. Ricardo Appezzatto

Tesorero: Arq. Gabriel Girón



Auspiciante

Federación Argentina de Entidades de Arquitectos

Presidente: Arq. Gerardo Montaruli

Secretario: Arq. Marcelo Ferreti

Tesorero: Arq. Jorge D. Ricci

Asesores

Arq. Melisa Mac Loughlin (AABE) Asesora titular.

Arq. Victoria Grant (AABE) Asesora Suplente.

Arq. Gustavo Giampietro (Municipalidad de San Nicolás)

Arq. Leda Alicia Suarez (CAPBA)

RESUMEN EJECUTIVO

CARÁCTER DEL CONCURSO

Concurso Nacional de Ideas. No vinculante.

OBJETO DE CONCURSO

La AABE y la Municipalidad de San Nicolás de los Arroyos, promotoras del presente llamado, encarga al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires la organización del **Concurso Nacional de Ideas Urbanas "San Nicolás de Cara al Río"**, con el fin de obtener las mejores ideas para desarrollar un **Master Plan** en un sector del **borde costero de la ciudad sobre el río Paraná**.

El predio cuenta con una ubicación privilegiada en el área central de la ciudad, y se encuentra delimitado por las calles Necochea, Rivadavia, Cochabamba y la vera del Río Paraná.

El Objetivo principal del presente llamado a Concurso está alineado con una de las premisas principales del **Plan Estratégico de la Ciudad de San Nicolás: favorecer la vinculación entre la ciudad y el río Paraná** incorporando y acercando a la trama urbana hacia la rica geografía de espacios abiertos y naturales del borde costero.

La Ciudad de San Nicolás integra el sistema de ciudades costeras del Río Paraná de media escala, junto con San Pedro, Zárate, Campana teniendo como cabecera del eje costero a la Ciudad de Rosario.

CONDICIONES DE LOS PARTICIPANTES

Podrán presentarse profesionales o grupos interdisciplinarios. Los participantes, para presentarse en calidad de autores, deben cumplir con los siguientes requisitos:

Ser **Arquitecto** con título expedido o revalidado por universidad debidamente reconocida en el país, estar matriculado en el Colegio o Consejo Profesional respectivo de su jurisdicción, o ser socio o matriculado de alguna entidad adherida a la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos.

SUPERFICIE TOTAL A INTERVENIR:

El uso actual del batallón cuenta en su totalidad con una superficie de 36 has, de las cuales 23,3 has se encuentran subutilizadas y responderán a la primera etapa del concurso.

El sector remanente donde se encuentra el área operativa del Batallón prevé en un futuro próximo realizar su traslado fuera del ejido central de la ciudad con modernas infraestructuras acorde a las necesidades actuales para realizar su operación.

Las ciudades se transforman, crecen y mutan, se deberá realizar la propuesta en el marco de una ciudad sustentable, densificada y de cara a la costa.

COMPONENTES DEL MASTER PLAN PARQUE PÚBLICO Y BORDE COSTERO.

- Nueva urbanización para usos residenciales, comerciales y afines.
- Relocalización de Villa Cavalli.
- Nuevo polo artístico cultural y gastronómico en edificios históricos del batallón.

ETAPA	SECTOR	UBICACIÓN	SUP. SECTOR	SUP. ETAPA
1	Predio a urbanizar	Calles Terrassón, Rivadavia, prolongación de la calle Cochabamba y Río Paraná.	19,6 Ha	23,3 Ha
	Barrio Cavalli	Calle Colón, límite con Predio Ex batallón, y Río Paraná.	3,7 Ha	
2	Predio Actual Batallón (*)	Calles Necochea, Rivadavia, la prolongación Terrassón y el Río Paraná.	12,7 Ha	12,7 Ha
SUPERFICIE TOTAL				36,0 Ha
*El inicio de esta etapa quedará sujeto a definición				

CALENDARIO DEL CONCURSO

- Fecha de Apertura: 01/08/2018
- Cierre/Recepción de Trabajos: 23/11/18
- Fallo del Jurado: 05/12/2018
- Visitas al predio: 09/08/2018 y 30/08/2018

PREMIOS

1º Premio: \$750.000 (Pesos setecientos cincuenta mil)

2º Premio: \$300.000 (Pesos trescientos mil)

3º Premio: \$150.000 (Pesos ciento cincuenta mil)

Menciones Honoríficas a criterio del jurado.

INDICE

CAPÍTULO 1

REGLAMENTO DEL CONCURSO

1.1 LLAMADO A CONCURSO

1.2 BASES

1.3 CARÁCTER DEL CONCURSO

1.4 DE LOS PARTICIPANTES

1.4.1 Obligaciones de los Participantes

1.4.2 Condiciones que deben reunir los Participantes

1.4.3 Reclamo de los Participantes

1.4.4 Declaración de los Participantes

1.4.5 Anonimato

1.4.6 Inscripción

1.4.7 Incumplimiento y penalidades

1.5 ASESORÍA

1.5.1 Asesores

1.5.2 Deberes de los Asesores

1.5.3 Consultas a los Asesores

1.5.4 Formulación de las consultas

1.5.5 Informes de los Asesores

1.6 JURADO

1.6.1 Composición del Jurado

1.6.2 Funcionamiento del Jurado

1.6.3 Deberes y Atribuciones del Jurado

1.6.4 Convocatoria y sede del Jurado

1.6.5 Informe de la Asesoría

1.6.6 Plazo para la actuación del Jurado

1.6.7 Consultores del Jurado

1.6.8 Premios desiertos

1.6.9 Inapelabilidad del fallo

1.6.10 Apertura de declaraciones juradas

1.6.11 Falsa Declaración

1.6.12 Acta Final de resultados

1.7 PRESENTACION DE LOS TRABAJOS

1.7.1 Condiciones

1.7.2 Exclusión del Concurso

1.7.3 Identificación

1.7.4 Recepción de los trabajos

1.7.5 Procedimiento de identificación de ganadores

1.8 RETRIBUCIONES

1.8.1 Premios

1.8.2 Otras retribuciones

1.8.3 Modalidad de pago

1.9 OBLIGACIONES

1.9.1 Obligaciones de la Entidad Promotora

1.9.1.1 Premios

1.9.2 Propiedad Intelectual

1.9.3 Jurisdicción

1.9.4 Exposición

CAPÍTULO 2

2.1 CONDICIONES PARTICULARES

2.2 INTRODUCCION

2.2.1 Visión

2.2.2 Misión - Parques Públicos

2.2.3 Sistema Vial

2.2.4 Infraestructura y servicios

2.3 ANTECEDENTES NORMATIVOS.

2.3.1 Marco urbanístico general

2.3.2 Marco normativo particular

2.4 OBJETIVOS

2.4.1 Objetivo general

2.4.2 Objetivos Específicos

2.5 AREA DE INTERVENCION

2.5.1 San Nicolás de los Arroyos.

2.5.2 Síntesis histórica

2.5.3 Características Geográficas y ambientales

2.5.4 El frente ribereño

2.6 Situación Actual.

2.6.1 – Área del concurso

2.6.2- El área del ex Batallón

2.6.3 - Actual Villa Cavalli

2.6.4 - Edificaciones existentes

2.6.5 – Forestación

2.6.6 – Entorno urbano

2.7 PREMISAS

2.8 CRITERIOS DE EVALUACION

2.9 PROGRAMA INDICATIVO.

2.9.1 Programa detallado.

CAPÍTULO 3

3.1 CONDICIONES DE ENTREGA y PRESENTACION

3.1.1 Declaración Jurada

3.1.2 Entregables

ANEXOS

A. Declaración jurada

B. Normativa

B.1 Plan Estratégico de San Nicolás

B.2 Plan Urbano Ambiental

B.3 Plan de Reorganización Vial

B.4 Código Urbano Ambiental

B.5 Ordenanza 4967 (Valor Patrimonial)

B.6 Ordenanza 9339 (Nuevo Código Urbano Ambiental)

B.7 Decreto del (AABE)

C. Planos base del concurso

C1- Planta General y Cortes (dwg)

C2- Base 3D General_ Sketch Up

C3- Plano Altimétrico (dwg)

C4- Plano cotas de Inundación del área intervención (dwg)

C5- Foto aérea para perspectiva (jpg)

C6- Foto aérea para implantación (jpg)

D. Planos Informativos

D1- Plano general de la ciudad de San Nicolás (pdf)

D2- Plano Frente Ribereño – Usos (pdf)

D3- Plano de Espacios Verdes. (pdf)

D4- Plano Sectores de la Intervención

D5- Plano de Accesibilidad y vialidad (indicando el sentido de las Calles) (pdf)

D6- Plano Situación actual predio a intervenir (indicando zonas a intervenir) (pdf)

D7- Cortes del predio y su frente ribereño (pdf)

D8- Plano de Infraestructura de servicios (pdf)

E. Síntesis histórica

F. Paisaje Urbano

F1- Plano de Ponderación y ubicación de edificaciones existentes (pdf)

F2- Plano de ubicación de Forestación existente (pdf)

F3- Informe Valoración patrimonial

F4- Fichas valoración patrimonial sector Etapa 1

F5- Espacios Verdes

F6- Equipamiento Cultural y Deportivo

G. Villa Cavalli

H. Planilla de superficies

K. Reglamento del CAPBA

L. Fotografías del predio (jpg)

M. Videos de entornos (mp4)

An aerial photograph of a city, likely in a coastal region. The foreground is dominated by a large, open, grassy field. To the left of the field, a wide, multi-lane road runs parallel to the city's edge. The city itself is densely packed with buildings, including many high-rise structures. To the right of the field, a river or canal flows through the landscape, bordered by greenery and some smaller buildings. The overall scene is a mix of urban development and open space.

Capítulo 1
REGLAMENTO DEL CONCURSO

CAPÍTULO 1 - REGLAMENTO DEL CONCURSO

REGLAMENTO DEL CONCURSO

1.1 LLAMADO A CONCURSO

La AABE y la Municipalidad de San Nicolás de los Arroyos, promotoras del presente llamado, encarga al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires organización, realización y difusión de un **Concurso Nacional de Ideas urbanas "San Nicolás de cara al río"**.

1.2 BASES

El Concurso se regirá por lo establecido en el presente reglamento, programa y anexos, llamados en adelante "Bases", las que tendrán carácter contractual entre las entidades promotoras, la entidad organizadora y los participantes del presente Concurso, en adelante llamados los "Participantes". Estas Bases se ajustan al Reglamento de Concursos de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA), en adelante llamado "RC", aplicable al Concurso en razón de la actividad profesional que nuclea a la Entidad Organizadora y los Participantes. A los efectos interpretativos, deberá tenerse presente que cualquier cuestión que se suscite con motivo de la aplicación de las normas antes mencionadas se dilucidará de acuerdo al siguiente orden de prelación: a) Las Bases: Reglamento, Condiciones generales y particulares y Anexos y b) el Reglamento de Concursos de FADEA, que se aplicará en tanto y

en cuanto no contradiga las disposiciones específicas contenidas en las Bases.

Las Bases serán gratuitas y se pueden descargar en

- www.capba.info

1.3 CARÁCTER DEL CONCURSO

El presente Concurso de Ideas es de carácter Nacional, no vinculante, y a una (1) sola prueba.

1.4 DE LOS PARTICIPANTES

1.4.1 OBLIGACIONES DE LOS PARTICIPANTES

El hecho de intervenir en este Concurso implica el conocimiento y aceptación de todas las disposiciones de las Bases y las del Reglamento de Concursos de FADEA.

1.4.2 CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR LOS PARTICIPANTES

Podrán presentarse profesionales o grupos interdisciplinarios. Los participantes, para presentarse en calidad de autores, deben cumplir con los siguientes requisitos:

Ser Arquitecto, con título expedido o revalidado por universidad debidamente reconocida en el país, estar matriculado en el Colegio o Consejo Profesional respectivo de su jurisdicción, o ser socio o matriculado de alguna entidad adherida a la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos. Dado el carácter del Concurso se sugiere que dentro de los equipos participantes

haya profesionales especializados en Paisajismo o Licenciados en Paisaje.

En el caso de equipos interdisciplinarios, es necesario y suficiente que el/los arquitecto/s titular/es cumplan con el requisito antedicho, quien/es figurarán como autor/es, en tanto que el/los otros profesional/es, como colaborador/es.

No podrá presentarse al concurso:

1. Quien tenga parentesco por consanguinidad dentro del cuarto y segundo grado de afinidad, quien sea acreedor, deudor, fiador, socio, colaborador, tener relación laboral, contratado y/o comercial con algún miembro del Jurado, de la Asesoría, del Promotor y/o quienes hubiesen intervenido en la confección de las Bases en la actualidad y/o en el lapso de los últimos seis meses. Así como no podrá participar toda aquella persona que por su función laboral sea incompatible con las Bases de este Concurso.

2. No podrá presentarse al concurso persona alguna que forme parte del AABE, Municipalidad de San Nicolás (sea en carácter de empleado o personal contratado). Tampoco podrán participar quienes tuvieren vinculación profesional con alguno de los asesores o hubieren intervenido en forma directa en la confección de estas Bases.

3. Salvo expresa disposición de la Comisión Directiva de la Federación y las entidades promotoras, no podrá participar de un concurso:

a) Quien forme parte de la administración de la institución promotora del concurso.

b) Quien hubiera intervenido en la confección del programa.

c) Quien no se encuentre al día con las cuotas societarias de la Entidad, que se halle inhabilitado por ésta o que no está asociado o matriculado.

d) Quien tuviera vinculación profesional con la Asesoría.

e) Los integrantes de la Mesa Ejecutiva de la Entidad organizadora del concurso.

f) Todos aquellos que por distintos motivos hubieran tenido acceso a las Bases con anterioridad a la convocatoria y/o publicación de las mismas.

El Participante que fuera socio, colaborador, empleado o empleador de algún miembro del Colegio de Jurados de la Federación o de la Entidad organizadora o patrocinadora, deberá comunicar su participación en el concurso. Esto provocará la eliminación del jurado que se encuentre en situación de incompatibilidad, a fin de que no resulte sorteado o electo para el caso que corresponda.

1.4.3 RECLAMO DE LOS PARTICIPANTES

Ningún participante podrá reclamar ante la Entidad Promotora y/o la Entidad Organizadora ni recurrir a propaganda alguna que trate de desvirtuar el fallo o desprestigiar a los miembros del Jurado, a la Asesoría, al Promotor, al Organizador y/o demás participantes. El fallo es definitivo e inapelable. Quienes transgredieren lo establecido, serán pasibles de las sanciones que correspondan, previa intervención del Tribunal de Disciplina del CAPBA (Art.47 RC).

1.4.4 DECLARACIÓN DE LOS PARTICIPANTES GALARDONADOS

Los participantes notificados de haber sido galardonados deberán completar una Declaración Jurada, que se obtiene en la Plataforma Digital. En la misma podrán mencionar a los colaboradores que reúnan o no las condiciones establecidas en el art. CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR LOS PARTICIPANTES, pero la Entidad Promotora sólo contrae las obligaciones emergentes del Concurso con el/los profesional/es arquitecto/s autor/es del trabajo premiado, considerándose la mención de los demás a título informativo.

Una falsa declaración será considerada causa de falta de ética, y será pasible de las sanciones establecidas por el CAPBA.

Dicha Declaración deberá ser enviada según el procedimiento establecido en el punto IDENTIFICACIÓN.

1.4.5 ANONIMATO

Los participantes no podrán revelar la identidad de su trabajo ni mantener comunicaciones referentes al Concurso, ya sea con miembros del Jurado y/o con la Promotora, salvo en la forma en que se establece en los artículos CONSULTAS A LOS ASESORES y FORMULACIÓN DE LAS CONSULTAS de estas Bases (Art. 50 RC).

1.4.6 INSCRIPCIÓN

La inscripción en el Concurso se puede realizar hasta el 16 de noviembre de 2018. Cada participante deberá utilizar **obligatoriamente una cuenta de e-mail que no acredite su identidad real**. La misma será el único medio de comunicación entre el Concursante, la Asesoría y

el operador de la Plataforma durante todo el desarrollo del Concurso.

La inscripción debe realizarse únicamente mediante la **Plataforma Digital de Concursos del CAPBA**, siguiendo el procedimiento que a continuación se detalla:

a) Primer paso:

Ingresa al sitio www.capba.info inscribirse con un mail de fantasía que no denote identidad alguna y completar los datos requeridos.

b) Segundo paso: Los participantes recibirán un mail de activación para hacer uso del sistema con un nombre de usuario y contraseña y link de acceso correspondiente para poder acceder el día de la entrega a la plataforma del sitio y subir el trabajo.

Este correo electrónico de activación será considerado como constancia de inscripción

1.4.7 INCUMPLIMIENTO Y PENALIDADES

Aquel participante que incumpla, altere, modifique y/o reemplace, parcial y/o total, los requisitos que lo habiliten a participar del presente Concurso, será descalificado, y perderá derecho a reclamar el premio o mención, si así lo hubiere obtenido, como el pago del mismo. Si la falta mencionada es considerada de gravedad, o contraria al espíritu de este concurso, por parte de los jurados y/o asesores, la misma será remitida al Tribunal de Disciplina del CAPBA. a su jurisdicción.

1.5 ASESORIA

1.5.1 ASESORES

Actúan como tales los Arquitectos Melisa Mac Loughlin, Victoria Grant, designadas por la AABE, Gustavo Andrés Giampietro, por la Municipalidad de San Nicolás, como entidades promotoras y Leda Alicia Suarez por la Entidad Organizadora.

1.5.2 DEBERES DE LOS ASESORES

La Asesoría deberá:

a) Redactar las Bases del Concurso, de acuerdo a las directivas de la Entidad Promotora y a lo establecido en las leyes, ordenanzas y normativas vigentes.

b) Hacer aprobar las Bases por la Entidad Promotora y la Entidad Organizadora.

c) Organizar el llamado a Concurso y comunicar y enviar la versión digital de la presente a todos los Distritos del CAPBA.

d) Evacuar según el procedimiento que establezcan las Bases las preguntas y/o aclaraciones que formulen en forma anónima, los participantes.

e) Solicitar a los Distritos la remisión de la lista de Jurados, que acepten participar en este Concurso como tales.

f) Recibir del operador de la Plataforma los trabajos presentados y elaborar un informe dando cuenta de los trabajos recibidos, rechazados y observados.

g) Convocar al Jurado, entregar los trabajos y el informe al que alude el inciso

anterior y participar de la reunión con facultades para emitir opinión sobre la interpretación hecha de las Bases, por parte de los participantes, velando para que se cumplan todas las disposiciones obligatorias.

h) Suscribir juntamente con el Jurado el Acta de Fallo, señalando, si es el caso, las discrepancias que pudiera tener.

i) Comunicar al operador de la Plataforma los números de código de dichos trabajos, sin orden de prelación. A partir de esta comunicación, cada ganador recibirá un correo electrónico solicitándole el completamiento de la Declaración Jurada, adjuntada al mismo.

j) Recepcionar los correos electrónicos con las Declaraciones Juradas y conjuntamente con el Acta de Fallo, determinar la identidad de los galardonados y elaborar el Acta de Resultados del Concurso.

k) Comunicar el resultado del Concurso a la Entidad Promotora, a la Federación, a la Entidad Organizadora y a la prensa.

l) En el caso de incumplimiento o falsedad de alguno de los requisitos establecidos en estas bases por parte de algún ganador de premio y/o mención, la Asesoría deberá informar al Tribunal de Disciplina.

1.5.3 CONSULTAS A LOS ASESORES

Los Asesores contestarán las consultas del Concurso, que les formulen los participantes, según el siguiente cronograma:

Las recibidas hasta el 15 de agosto de 2018 se responderán el 22 de agosto de 2018.

Las recibidas hasta el 11 de septiembre de 2018 se responderán el 18 de septiembre de 2018.

Las respuestas se remitirán por correo electrónico a la dirección de mail que se utilizó para inscribirse y figurarán en los sitios: www.capba.org.ar y www.capba.info

1.5.4 FORMULACIÓN DE LAS CONSULTAS

a) Se referirán a puntos concretos de las Bases.

b) Deben estar expresadas en forma breve y clara.

c) Serán enviadas por correo electrónico a concursos@capba.info sin dirección, firma, ni signos que permitan individualizar el remitente, desde la dirección de correo electrónico que el participante haya indicado.

d) Estarán dirigidas a “Sres. Asesores del Concurso San Nicolás de cara al Río”.

1.5.5 INFORMES DE LOS ASESORES

Los informes que emita la Asesoría pasarán a formar parte de las Bases y serán entregados al Jurado en el momento de su constitución.

1.6 JURADO

1.6.1 COMPOSICION DEL JURADO

El Jurado que emitirá el fallo del Concurso estará compuesto de la siguiente manera:

- Un representante de la Entidad Promotora, en este caso la Municipalidad

- de San Nicolás
- Un representante por la AABE, en este caso el titular de la Agencia Dr. Ramón Lanús
- Un representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires
- Un representante de FADEA
- Un representante de los participantes del Concurso elegido por el voto directo de los mismos entre los miembros del Cuerpo de Jurados del CAPBA

1.6.2 FUNCIONAMIENTO DEL JURADO

Los jurados serán nominativos e inamovibles desde su constitución hasta la emisión del fallo, el cual funcionará con un quórum constituido por la mayoría de sus miembros.

Al proceder al otorgamiento de los premios, el fallo del Jurado se realizará de acuerdo con el voto directo de sus miembros. Las sesiones de funcionamiento del Jurado serán secretas, y sólo sus miembros y asesores podrán asistir a ellas.

Cada miembro del Jurado tendrá derecho a un voto, excepto el Presidente, cuyo voto será doble en caso de empate.

1.6.3 DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL JURADO

Son deberes y atribuciones del Jurado:

a) Aceptar las condiciones de las Bases del Concurso, como así también respetar las disposiciones obligatorias a las que hace referencia el Art. 21. RC

b) Recibir de la Asesoría los trabajos y su informe.

c) Tener conocimiento del terreno o sitio donde se realizará la obra motivo del concurso.

d) Estudiar en reunión plenaria las Bases, consultas, respuestas y aclaraciones.

e) Interpretar y aclarar junto con la Asesoría, cualquier tema relacionado con las Bases que no haya quedado bien definido, así como las respuestas o aclaraciones a las consultas de los participantes emitidas por aquella.

f) Declarar fuera del concurso los trabajos en los que no se hayan respetado las condiciones obligatorias de las Bases y los no admitidos, de acuerdo con lo establecido en el Art. 1.4 y subsiguientes.

g) Formular el juicio crítico de todos los trabajos premiados y mencionados, siendo optativo para el resto de los trabajos presentados. Independientemente de la metodología de trabajo que adopte el Jurado, la labor crítica del mismo deberá, además, respetar las pautas que indican las presentes Bases, en función de lograr que la idea premiada se ajuste a las necesidades del comitente.

h) Adjudicar los premios previstos en estas Bases y otorgar Menciones Honoríficas si lo considere conveniente.

i) Labrar un acta donde se deje constancia del resultado del concurso.

1.6.4 CONVOCATORIA Y SEDE DEL JURADO

A partir de la recepción de todos los trabajos por la Asesoría, el Jurado será convocado por la Entidad Organizadora y sesionará en la Sede del Colegio de Arquitectos

Distrito VI, Delegación San Nicolás, en calle Las Heras 85 de la misma ciudad.

1.6.5 INFORME DE LA ASESORIA

En la primera reunión del Jurado, éste recibirá de la Asesoría un informe sobre el cumplimiento de las normas de las Bases por los participantes, fundamentando las observaciones e ilustrando al Jurado sobre las características del concurso. La Asesoría estará a disposición del Jurado durante el desarrollo de su trabajo, para efectuar las aclaraciones necesarias.

1.6.6 PLAZO PARA LA ACTUACION DEL JURADO

El Jurado del concurso, a partir de su constitución, deberá emitir su fallo en un plazo máximo de 72 horas. Por razones debidamente fundadas, podrá solicitar a la Entidad Organizadora la ampliación del plazo del fallo, con intervención de la Asesoría.

1.6.7 CONSULTORES DEL JURADO

El Jurado está facultado para recabar los asesoramientos técnicos que considere conveniente, sin que ello implique delegar funciones. La persona consultada deberá declarar por escrito que no ha asesorado a ningún participante del concurso (Art. 15 RC).

1.6.8 PREMIOS DESIERTOS

El Jurado tendrá la facultad de declarar desierto cualquiera de los premios del Concurso, debiendo fundamentarse ampliamente los

motivos que determinaron tal medida (Art. 32 RC).

1.6.9 INAPELABILIDAD DEL FALLO

El fallo del Jurado será inapelable (Art. 33 RC).

1.6.10 APERTURA DE DECLARACIONES JURADAS

Las declaraciones juradas correspondientes a los trabajos premiados serán abiertas por la asesoría una vez adjudicados los premios, y en presencia del jurado, del promotor y de la Entidad Organizadora. Si el contenido de alguna declaración no se encuentra con lo establecido en las bases, el trabajo será declarado fuera de concurso, por lo que jurado procederá a realizar una nueva adjudicación, conservando el orden establecido en el fallo. (Art 51 RC) O en el caso establecido en los puntos DEBERES DE LOS ASESORES, DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL JURADO y PREMIOS DESIERTOS.

1.6.11 FALSA DECLARACIÓN

Si alguna de las Declaraciones Juradas contuviese datos falsos, o incumpla con lo requerido en Bases, el Jurado está facultado para efectuar una nueva adjudicación, conservando el orden establecido en el fallo. Art. 51 RC

1.6.12 ACTA FINAL DE RESULTADOS

Se labrará, en el acto público, un Acta donde constará el nombre de los autores de los trabajos premiados con la correspondiente clave generada por el sistema.

1.7 PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS

1.7.1 CONDICIONES

Cada participante podrá presentar más de un trabajo completo. No serán admitidas variantes de una misma propuesta. Para este caso deberá cumplir con los Requisitos de los Participantes e inscripción al Concurso, especificado en el presente reglamento, por cada uno de los trabajos.

Los elementos constitutivos no contendrán lema ni señal que pueda servir para la identificación de su autor o autores.

1.7.2 EXCLUSIÓN DEL CONCURSO

No serán aceptados los trabajos que no fueran entregados dentro del plazo fijado o que contuviesen una indicación que permita determinar la identidad del participante. Los trabajos que por, exceso o defecto, no respeten las normas de presentación que se establecen en las Bases, serán observados por los asesores, separando los elementos en exceso o en defecto, siendo facultad del Jurado su aceptación o declaración fuera del concurso.

1.7.3 IDENTIFICACIÓN

Con cada trabajo, los participantes deberán enviar la declaración jurada (**Anexo A**) a concursos@capba.info

El día de la jura, una vez seleccionados los trabajos ganadores, la Asesoría comunicará al Operador los números de los códigos de dichos trabajos, a los cuales se los habilitará en el sistema como “ganadores”. A partir de esto

cada participante ganador recibirá un mail informándole la situación y solicitándole como respuesta la planilla completa de Declaración Jurada la cual estará disponible en el sitio del concurso al igual que las Bases y Anexos

La misma debe ser completada a puño y letra con sus respectivas firmas y escaneadas.

En la misma constataran:

a) Nombre del/los autor/es de la propuesta, con mención de /los colaborador/es. **Todos los participantes independientemente del carácter que tengan, deberán firmar en puño y letra al lado de sus datos obligatoriamente. Quien omitiera este paso, no serán considerado parte del equipo.**

b) Domicilio, teléfono o celular de contacto, mail y título universitario, entidad y fecha en que le fue otorgado por revalidado

c) Número de matrícula y colegio o consejo profesional en el que está inscripto.

d) Número de Socio de la entidad integrante de FADEA a la que pertenece.

e) Certificado de libre deuda del colegio profesional.

f) Clave de inscripción (nombre de la carpeta) asignada al concurso emitida al momento de inscribirse. (Por favor revisar que la clave no tenga errores, dado que puede dar lugar a adjudicaciones de premios a participantes equivocados).

Si el participante desea que su nombre figure junto al trabajo en la difusión a realizarse

posteriormente al fallo del jurado, aunque no hubiese recibido premio o mención, deberá escribir en el cuerpo del mail de la Declaración Jurada: "El jurado está autorizado a abrir DDJJ para que el nombre del autor o autores figure en la exposición de los trabajos". Sin esta declaración, los trabajos no premiados guardarán el anonimato.

Toda declaración que no contenga los datos exigidos en estas bases, por incumplimiento, será pasible de su descalificación en caso de ser premiado sin derecho a reclamo alguno.

Una vez recepcionado el mail con la Declaración Jurada, la Asesoría y/u operador podrá contactarse con los participantes en forma telefónica.

1.7.4 RECEPCION DE LOS TRABAJOS

Los trabajos del concurso serán recepcionados en la plataforma digital **hasta las 13 hs** de Buenos Aires, Argentina **del día 23 de noviembre**, mediante el siguiente instructivo:

1) Ingresar al sitio www.capba.info a través del link que se recibe en el mail de activación. El sitio de subida estará habilitado 10 días antes al cierre del concurso.

2) Como parte del proceso de subida del trabajo a la Plataforma Digital, el participante votará el Jurado por los participantes. El listado cargado en el sistema estará compuesto por los miembros del Cuerpo de Jurados del CAPBA, que no están inhibidos de participar como tales y que hayan aceptado participar del sorteo. Se admitirá el voto en blanco.

3) Los dibujos y otros elementos gráficos que integren la presentación deberán ser presentados como imágenes JPG. **Cada lámina en tamaño A0 apaisadas con un tamaño máximo de 3MB por archivo no editable a la carpeta asignada**

Ninguno de los elementos deberá contener identificación alguna (por ejemplo, número de inscripción o clave de acceso) ya que el sistema codifica automáticamente los elementos de cada participante.

4) La Memoria Descriptiva, Planilla de superficies (en formato A4) y Carpeta imprimible con la totalidad de las láminas en formato A0 apaisada se presentarán en archivos PDF, no editable. Si tuviera imágenes incorporadas, no deberá superar los 3 megabytes.

5) Vencido el plazo para subir los trabajos al sitio estipulado en estas Bases, la Secretaría de Concursos procederá a remitir a la Asesoría un **Acta de Recepción**, la que deberá indicar la cantidad de trabajos recibidos, los elementos que consta cada uno y los votos emitidos por los participantes para elegir el miembro que los representará en el Jurado.

1.7.5 PROCEDIMIENTO DE IDENTIFICACION DE GANADORES

La Asesoría recibirá a través del operador de la Plataforma todos los trabajos presentados, verificando en cada caso que conste la Clave de Identificación correspondiente, la cual es otorgada por el sistema en forma automática a cada uno de los trabajos presentados. La Clave de Identificación será conservada en poder de la Asesoría hasta el momento del fallo del Jurado.

La Asesoría será la encargada, en presencia del Jurado -una vez que el operador haya solicitado por mail a los ganadores el completamiento de la Declaración Jurada y estos hayan respondido con copia a la misma Asesoría- de dar el orden correspondiente de premiación en consonancia al orden de las Claves de Identificación de los ganadores, según consta en el Acta de Jura.

1.8 RETRIBUCIONES

1.8.1 PREMIOS

Se establecen los siguientes premios:

1º Premio: \$ 750.000 (Pesos setecientos cincuenta mil)

2º Premio: \$ 300.000 (Pesos trescientos mil)

3º Premio: \$ 150.000 (Pesos ciento cincuenta mil)

Menciones Honoríficas a criterio del jurado.

Para el cobro de los Premios será requisito necesario que el/la adjudicado/a presente recibo por el monto de los mismos.

Para el cobro de los premios será requisito necesario que el adjudicado tenga una cuenta bancaria a su nombre, inscripción en AFIP e IIBB éste último en caso de corresponder, acorde a la legislación impositiva vigente. En caso que el premio sea adjudicado a un proyecto que cuente con más de un autor, el monto total será transferido en proporciones iguales en la base a la cantidad de autores existentes, salvo que ellos manifestarán expresamente por escrito que las transferencias debe realizarse de otra manera. Los premios son intransferibles y no podrán ser canjeados por otros premios y su entrega estará sujeta a lo dispuesto en materia fiscal.

El ganador tendrá un plazo máximo de 90 días para presentarse con la documentación requerida para el cobro del premio ganado, pasado ese plazo no podrá reclamar la suma ni premio obtenido.

En caso de que por cualquier circunstancia él/los premiado/s no pudiese(n) o quisiese(n) aceptar que él/los premio(s), o renunciase(n) al/los mismo(s), lo deberá hacer por escrito de puño y letra, expresándolos motivos y confirma certificada por la entidad autorizada a tal fin. Dicho premio se procederá a una nueva adjudicación conservando el orden establecido en el fallo del jurado.

Para el supuesto que algún premio fuese declarado desierto, se dispondrá que la totalidad que les hubiera correspondido a dicho/s premio/s sea otorgado según lo establecido en el punto PREMIOS DESIERTOS.

1.8.2 OTRAS RETRIBUCIONES

Las retribuciones correspondientes a la Entidad Organizadora, a FADEA, a los miembros de la Asesoría y a los miembros del Jurado, se efectuarán de acuerdo con las condiciones establecidas en el Convenio y la Adenda celebrado entre la Entidad Promotora y la Entidad Organizadora.

1.8.3 MODALIDAD DE PAGO

La Entidad promotora hará efectivo los premios mediante transferencia o cheque que será entregado a los participantes ganadores de los tres premios, el día que se determine para dicha ceremonia.

1.9 OBLIGACIONES

1.9.1 OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD PROMOTORA

El presente concurso tiene carácter de no-vinculante. Los trabajos ganadores pasan a ser propiedad de la Entidad Promotora de acuerdo a lo estipulado en el articulado respectivo del Reglamento de Concursos de FADEA con la única condición de haber abonado el valor del premio en concepto de honorarios por los croquis e ideas que conformen la propuesta.

. Asimismo, se reserva la potestad de realizar modificaciones a la propuesta ganadora. En caso de utilizarse total o parcialmente alguna de las otras ideas la Entidad Promotora deberá consensuar con los autores las retribuciones correspondientes.

1.9.1.1 PREMIOS.

Abonada la totalidad de las sumas mencionadas en éstas bases, quedan expresa y totalmente liberados de todo compromiso y responsabilidad la PROMOTORA y/o la ORGANIZADORA, quedando así también, tanto el/los ganador/es y/o terceros, exentos de todo derecho a efectuar reclamo alguno que exceda la suma expresada, conforme a los art. 54 y 55 del Reglamento de FADEA.

1.9.2 PROPIEDAD INTELECTUAL:

El Máster Plan ganador, clasificado en primer lugar (1er Premio) pasa a ser propiedad de Municipalidad de San Nicolás de forma

automática con el Acta del fallo del Jurado. La propuesta clasificada en primer lugar tendrá carácter **no vinculante**. Los promotores realizarán los actos administrativos necesarios para reglamentar el espacio de intervención, basado en los conceptos e ideas de la propuesta premiada a fin de que la Municipalidad de San Nicolás pueda avanzar hacia un anteproyecto con los cuerpos técnicos si la **Entidad Promotora** lo considerara necesario. **Los promotores** tendrán derecho a realizar ajustes a la propuesta ganadora siempre que mejoren la propuesta original. Los profesionales ganadores podrán ser contratados para avanzar en las etapas siguientes de anteproyecto si la Municipalidad de San Nicolás lo considerara necesario.

La Entidad Promotora evaluará, **sin obligación alguna**, la contratación del equipo premiado para desarrollar el proyecto total o parcial de la propuesta ganadora del Concurso y eventualmente, la documentación licitatoria o dirección de obra. Los honorarios serán pactados entre la Entidad Promotora y el equipo ganador del Concurso, no pudiendo ser inferiores a lo que establece el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.

El resto de los trabajos quedaran bajo titularidad de sus respectivos ganadores.

Todos los ganadores guardarán el derecho de citar y publicar el trabajo premiado, sin por ello reclamar ningún derecho pecuniario adicional de autoría, como así por su sola participación, autorizan expresamente al Organizador y/o a la Promotora a difundir sus nombres, datos personales, dibujos e imágenes,

del modo, forma y medios que aquellos consideren convenientes, con fines informativos, sin derecho a compensación alguna.

1.9.3 JURISDICCIÓN

Si hubiese alguna contradicción entre las presentes Bases de Concurso y el Reglamento de Concursos de FADEA, primará lo reglamentado en las presentes Bases Del Concurso. Los participantes se comprometen a solucionar de común acuerdo sus divergencias con la Promotora. Si, pese a ellos, las controversias persistieran sobre la interpretación y aplicación del Presente Concurso y sus Bases, se someterán a la jurisdicción de los Tribunales Federales en lo Contencioso Administrativo con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos aires, renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.

Para todos los efectos legales, los participantes constituyen domicilio denunciados en la DDJJ del **Anexo A**, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se efectuaren en los mismos.

1.9.4 EXPOSICIÓN

Luego de haberse fallado el concurso, los trabajos premiados y las menciones honoríficas serán expuestos públicamente, exhibiéndose el juicio crítico emitido por el jurado, como así también, cualquier trabajo con o sin autoría, que a juicio de las autoridades del Concurso tenga suficiente valor para su publicación y el/los participante/s haya dado su conformidad para dicho fin.

Los autores de los trabajos que recibieran premios económicos presentarán

obligatoriamente sus láminas ploteadas y montadas en foamboard tamaño A0 en la fecha que oportunamente indique la Organizadora, para ser expuestos en la Entrega de Premios y Exposición de Trabajos.

La selección de láminas a exponer quedará a criterio del Jurado y será informada oportunamente a los ganadores de premios y menciones por la Organizadora. Los demás premiados podrán optar por presentarla o no, respetando el plazo estipulado de presentación.

An aerial photograph showing a city on the left and a large body of water on the right. The city is densely packed with buildings, and a major road runs through it. A large, open field is visible in the center, and a river or canal flows along the right side of the city. The water is a light blue-grey color, and the sky is a pale, hazy blue.

Capítulo 2

CONDICIONES PARTICULARES

CAPÍTULO 2

2.1 CONDICIONES PARTICULARES

2.2 INTRODUCCION

El Concurso Nacional de Ideas Urbanas “Integración Ciudad / Río” de San Nicolás, contribuye a los objetivos nacionales de lograr Ciudades sostenibles e inclusivas, en el marco de la Nueva Agenda Urbana y alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

El predio representa un núcleo estratégico para trabajar en la densificación urbana mejorando a través de la calidad ambiental su frente ribereño, como centro de recreación y turismo regional, generando caminos costaneros, y nuevos espacios públicos de calidad, con forestación y equipamiento adecuados.

La expectativa es que el mismo vitalice el borde Costero, re significando el lugar con la incorporación de un nuevo tejido urbano, espacio público accesible y equipamiento de calidad, que impacte positivamente en el desarrollo económico y social sostenible de la ciudad de San Nicolás, y la región.

2.2.1 Visión

Los frentes ribereños de las ciudades del litoral argentino y en particular el de San Nicolás, han sido durante décadas destinados a usos productivos, vinculados con la facilidad de volcar efluentes industriales al río Paraná, y su aprovechamiento como vía de transporte fluvial. Asimismo, se los ha utilizado para el pastoreo de animales e incluso como basurales a cielo abierto.

La visión de su potencial uso para la recreación y el aprovechamiento del paisaje natural como vínculo de la ciudad con el río, es una premisa fundamental para el desarrollo del presente concurso.

Originariamente, el curso del río dominaba el paisaje de la ciudad. Con el paso del tiempo, se fueron consolidando sobre su costa parcelamientos de índole público y privado, usos portuarios, industriales, residenciales y hasta asentamientos irregulares en terrenos improductivos, los cuales generaron una fragmentación en la relación de la ciudad con el río.

La tierras objeto del presente concurso tienen una superficie aproximada de 36 has y un frente costero de más de 700 m de extensión. Su acceso restringido, y el extenso paredón de más de 1500 metros de longitud; constituyen una barrera no sólo urbanística sino también social, generando fragmentación urbana y segregación social. Dejando muros adentro, la pieza con mayor potencial que tiene la ciudad de San Nicolás en la actualidad.

Esta barrera urbana histórica impide el acceso de la comunidad a la costa. Su integración al ejido urbano generará un alto valor agregado y mejorará la calidad de la vida de los habitantes.

El proyecto se plantea en base a los siguientes ejes de desarrollo generales:

> Conectividad Ciudad-Río mediante la incorporación de espacios públicos que vinculen la ciudad actual con la nueva urbanización y un

paseo público en el borde costero. Facilitando el acceso a los ciudadanos de San Nicolás al río y a uno de los terrenos verdes más importantes del área, hasta el día de hoy inaccesible.

> Nuevo Espacio Público a contemplar en propuesta, un 60% del predio de espacio público, accesible para todos los vecinos y visitantes de la ciudad, con superficie verde y absorbente, integrándose el predio a la trama urbana. Lo cual beneficiará a los vecinos, que podrán acceder y disfrutar de un espacio hoy cerrado a la comunidad en general.

> Sustentabilidad. El proyecto deberá dar respuesta a todos los aspectos ambientales, atendiendo a los diferentes factores y problemáticas que lo condicionen: Inundaciones, crecidas, nuevas obras de infraestructura a desarrollar, etc. Asimismo, el proyecto deberá incorporar normas y lineamientos para la sustentabilidad urbana y edilicia; contemplando todos los estudios necesarios de impacto ambiental y las medidas de mitigación que de allí surgieran.

> Movilidad, el proyecto deberá contemplar la apertura de vialidades que mejoren la circulación. Como en toda acción relacionada a impactos de tránsito y transporte, con el espíritu general de priorización de peatones y bicicletas, en miras de una ciudad sustentable y de escala humana.



Imagen 2: Principales localizaciones en la costa del río Paraná

2.2.2 Misión - Parques Públicos

Con la Misión de recuperar la costa del río para el disfrute de la comunidad, la Municipalidad de San Nicolás ha desarrollado diversos planes y proyectos:

- El Parque Rafael de Aguiar, que está integrado por bañados e islas, convertido en reserva natural, con usos recreativos, utilizado durante décadas para el pastoreo de animales y depósito de basura.
- El Parque "Costanera Alta", fue durante años un asentamiento irregular denominado "Villa Pulmón", relocalizado en la década del 80 a su ubicación actual.
- El Parque "Costanera Baja", el cual anteriormente integraba en parte el Puerto de Cabotaje, una de las primeras instalaciones portuarias de la ciudad.
- El Parque San Martín, el cual también formaba parte de los terrenos portuarios, conocidos como "Embarcaderos de Ultramar", fueron recuperados para el uso público a fines de los setenta.

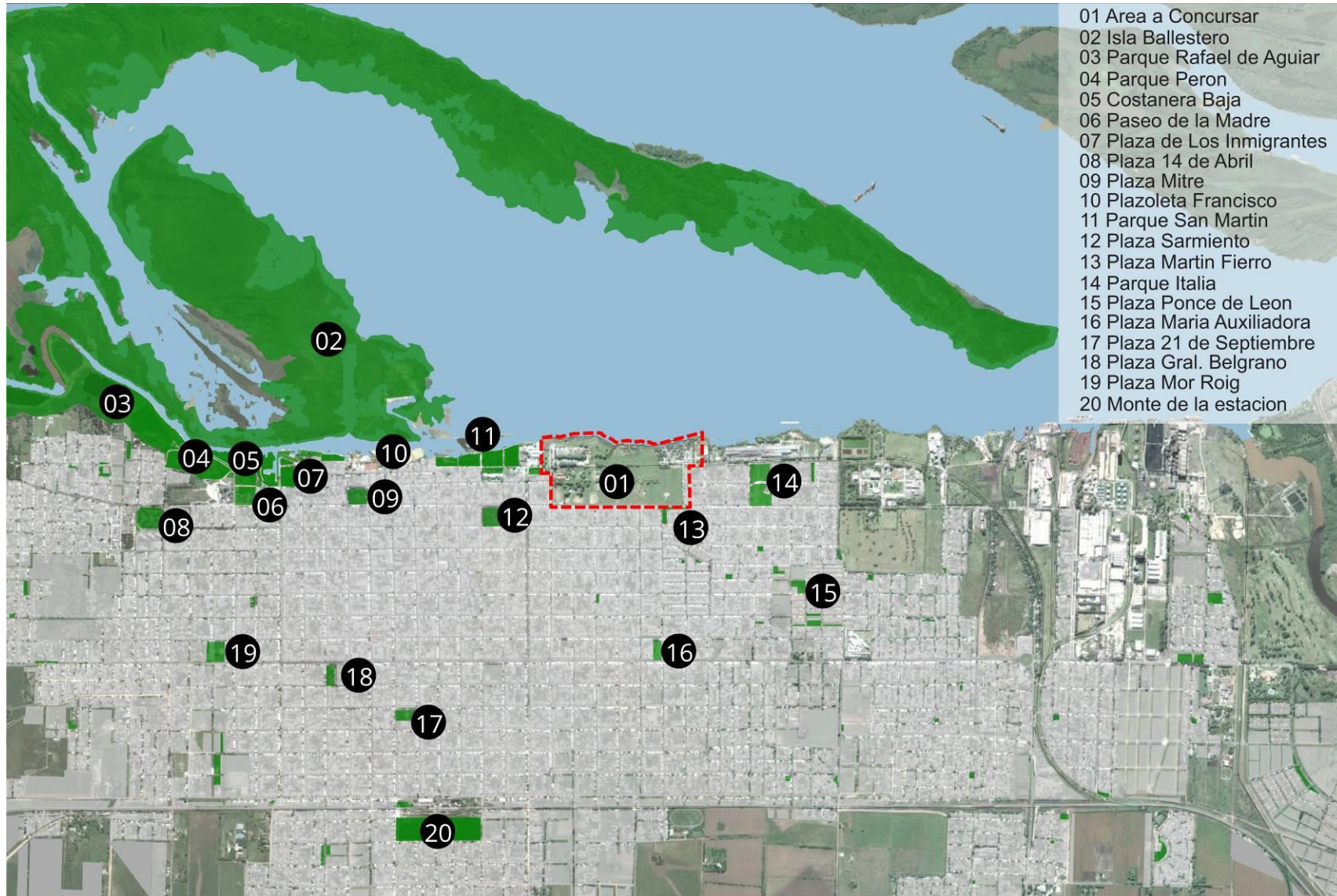


Imagen 3: Ubicación de Espacios Verdes Públicos en la Ciudad.

2.2.3 SISTEMA VIAL

Históricamente es general la tendencia a la urbanización del entorno de los ejes viales, en el caso particular de San Nicolás, la importante relación de la ciudad con la red interurbana potenció esta preferencia de crecimiento urbano, con la consecuente saturación y transformación en urbana de dicha red y que toma particular relevancia en los últimos años con el crecimiento en general del parque automotor y su consecuencia directa: la tendencia al incremento de los traslados en automóvil particular, con los inconvenientes que ello genera.

Complementariamente, el eventual conflicto que propone la existencia, en directa relación con sectores de la red vial, de fracciones de regular tamaño que aún no se han subdividido para usos urbanos, en coincidencia con la falta de calles o vías estructurantes alternativas adecuadas, brinda la oportunidad de acordar una propuesta.

El ordenamiento del tránsito y el transporte, están orientados por el reconocimiento de la propensión de consolidación urbana a lo largo de las vías de circulación. Por ende se pretende el mejoramiento y desarrollo de la red vial como modo de optimizar la accesibilidad y las vinculaciones pero también de organizar, estructurar e integrar los distintos sectores de la ciudad y orientar los procesos de urbanización.

Los principales objetivos de las políticas municipales en materia vial, quedaron plasmadas en el Plan de Reorganización Vial, Ordenanza 7957, que se resumen en lo siguiente:

- Lograr buenas conexiones de los distintos sectores de la ciudad entre sí y con el exterior de la ciudad y el partido.
- Establecer una jerarquización de las vías de circulación actuales y propuestas, en base a su relación e incidencia en la articulación del territorio.
- Tender a la concreción de un efectivo mejoramiento del paisaje urbano de las vías de acceso y de las urbanas.
- Desarrollar las vías de circulación de manera que se mejoren las condiciones de accesibilidad a los distintos sectores de la ciudad.
- Establecer normativas de organización del tránsito que posibiliten el uso ordenado de la vía pública priorizando los servicios de transporte de pasajeros.
- Proponer la definición de espacios propios para los transportes de pasajeros y de carga tanto para la circulación como para el ascenso y descenso de pasajeros y carga y descarga.
- **Articular la urbanización de áreas vacantes y la localización de actividades con el desarrollo y mejora de las vías de circulación.**
- Conformar una trama vial primaria y secundaria, evitando el tránsito interno interurbano y el tránsito no deseado o peligroso en zonas urbanas residenciales.

- Conformar una red de ronda para el tránsito pesado con origen y destino local o de paso. Priorizar la calzada como ámbito de circulación vehicular frente al estacionamiento.
- Establecer pautas para una normativa de usos del suelo en relación con la jerarquización de las vías de circulación.
- Alentar, facilitar el uso peatonal del espacio público, propender a la concreción de condiciones efectivas de accesibilidad para todos.
- Crear condiciones para el uso y circulación seguros de bicicletas y/o ciclomotores.
- Desalentar el uso (condiciones de circulación) del automóvil particular, especialmente en el microcentro, que es el área más afectada por ruidos molestos y emisión de gases contaminantes provenientes de los vehículos.

2.2.4 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

A lo largo de las últimas décadas, la ciudad ha puesto hincapié en resolver las carencias en materia de infraestructura generadas por el crecimiento vertiginoso que sufriera durante los años 60-70. En la actualidad, el partido cuenta con la cobertura total de los servicios: electricidad, agua, cloacas y gas en la todas las áreas urbanas del partido, tanto en la ciudad de San Nicolás, como en las localidades de La Emilia, Campo Salles, General Rojo, General Conesa y Erézcano.

Se está trabajando en la ejecución de obras hidráulicas complementarias para prevenir inundaciones y completar la pavimentación del escaso porcentaje de calles de tierra, previendo en los próximos meses, llegar a la totalidad. Se están realizando además obras de renovación de redes de agua y cloacas en el área central de la

ciudad, para satisfacer la demanda creciente de estos servicios. El partido cuenta con plantas de tratamiento de efluentes cloacales, para la totalidad de las áreas servidas. En la urbanización del predio a intervenir, si bien podría requerirse la adecuación de algunas redes

de infraestructura, sería factible la extensión de las mismas para dar una cobertura completa de todos los servicios urbanos. La ubicación del predio en la zona más alta de la ciudad y sobre la ribera del Río Paraná, ofrece óptimas condiciones para el escurrimiento hidráulico.

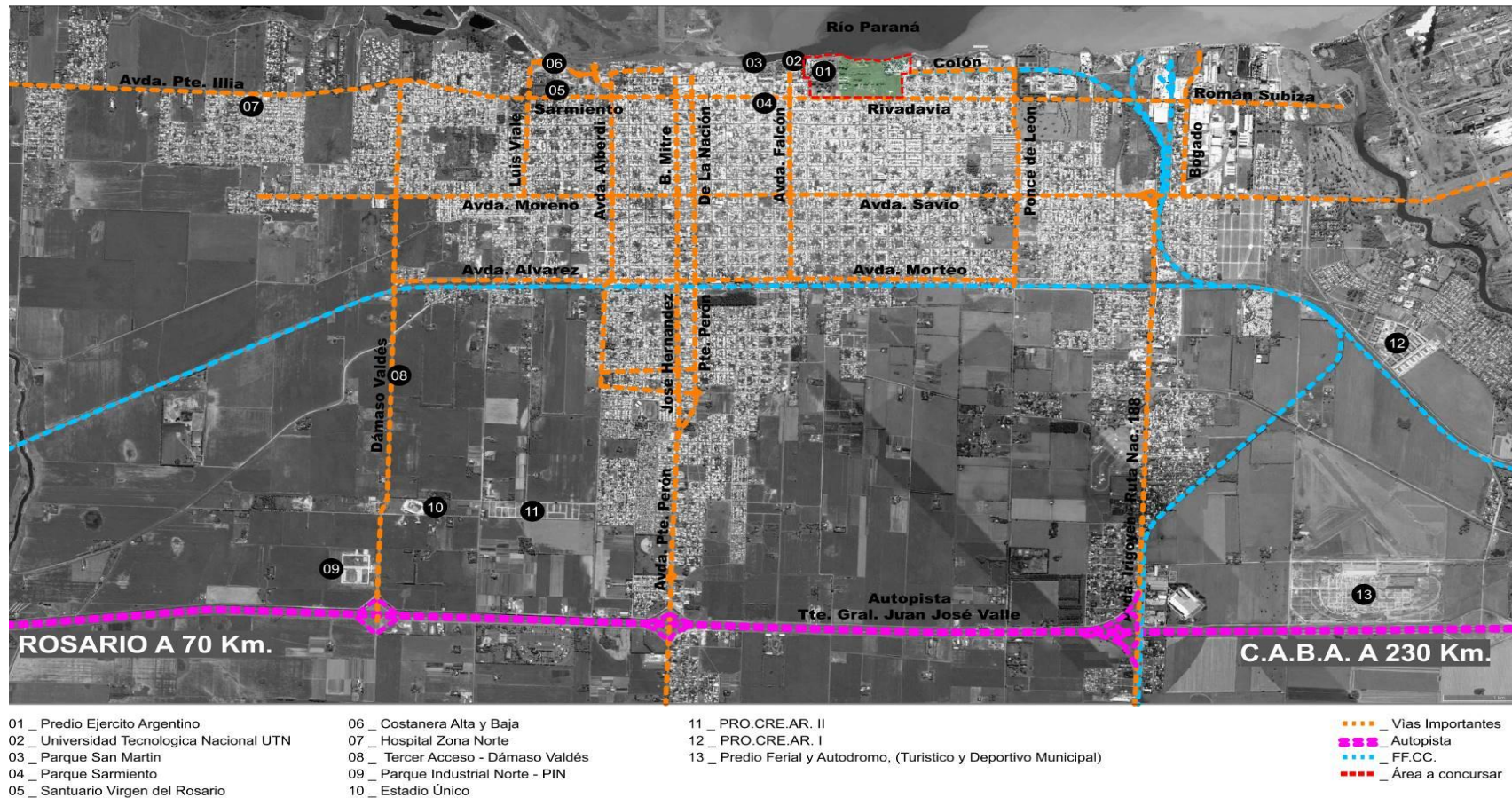


Imagen 4: Ubicación establecimientos referenciados.

2.3 ANTECEDENTES NORMATIVOS

2.3.1 MARCO URBANÍSTICO GENERAL

Las propuestas deberán tomar como marco general a considerar, los siguientes instrumentos urbanísticos:

- Plan Estratégico de San Nicolás
- Plan Urbano Ambiental
- Plan de Reorganización Vial
- Código Urbano Ambiental
- Ordenanza 6174/04 y 6175/040 (Valor Patrimonial)

2.3.2 MARCO NORMATIVO PARTICULAR

La Agencia de Administración de Bienes del Estado y el Municipio de San Nicolás de los Arroyos celebraron un convenio ratificado por la Ordenanza 9505 por el cual se convino articular esfuerzos para desarrollar acciones que garanticen la viabilidad técnica, económica y social, para lograr la integración del predio propiedad del Estado Nacional del ex Batallón de Ingenieros de Combate nº 101 y Apoyo a las Emergencias 601, a la ciudad de San Nicolás.

En el marco de las acciones referidas en el párrafo anterior, se incluyen en el concurso, en una primera etapa, el polígono circunscripto por la prolongación de las calles Terrassón, Rivadavia, prolongación de la calle Cochabamba y las barrancas del Río, incluyendo además las tierras actualmente ocupadas por Ejército Argentino, con

la intención de abordar a un proyecto integral, previendo que en un futuro aún no determinado, pudiera llevarse a cabo la incorporación de estas tierras en una segunda etapa.

2.4 OBJETIVOS

2.4.1 Objetivo General

La AABE y la Municipalidad de San Nicolás de los Arroyos, promotoras del presente llamado, encarga al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires la organización del **Concurso Nacional de Ideas " MASTER PLAN – Predio Ex-Batallón de Ingenieros - San Nicolás"**, con el fin de obtener las mejores ideas para desarrollar un **Master Plan** en un sector del **borde costero de la ciudad sobre el Río Paraná**

El Objetivo principal del presente llamado a Concurso está alineado con una de las premisas principales del **Plan Estratégico de la Ciudad de San Nicolás: favorecer la vinculación entre la ciudad y el río Paraná** incorporando y acercando a la trama urbana hacia la rica geografía de espacios abiertos y naturales del borde costero.

Esta intervención, que abarca **un área de 36 Has**, contribuirá a lograr el objetivo de consolidar a la ciudad y su frente ribereño, como centro de recreación y turismo regional, generando caminos costaneros, espacios públicos, un ordenado y racional uso de los mismos, con forestación y equipamientos adecuados.

En esta dirección, en los últimos años, se han desarrollado dos proyectos importantes: el parque "Costanera Alta" y el Parque San Martín, ambos recientemente inaugurados

2.4.2 Objetivos Específicos

Las propuestas e ideas para el Master plan considerarán abordar diferentes escalas de aproximación: una escala territorial (idea General para el Borde Costero) y una escala Urbana (Propuesta Urbanística).

➤ IDEA GENERAL - PARQUE PÚBLICO BORDE COSTERO.

Lograr vínculos y relaciones de territorialidad entre la ciudad y el paisaje, para la generación de un nuevo Parque Público en el Borde Costero con una **longitud aproximada de 900 m**. Atendiendo a las conectividades y articulaciones con su contexto: sus bordes, relación con el frente ribereño y con el tejido urbano, accesibilidades, espacio público y privado y demás elementos significativos del entorno.

➤ PROPUESTA URBANÍSTICA para el ÁREA de INTERVENCIÓN,

Estimular la integración y las relaciones del funcionamiento y lógicas internas que definirán la propuesta del Master Plan para la nueva urbanización con **un área aproximada de 36 has**,

correspondiente a la sumatoria de las superficies de la primera y segunda etapa. Las estrategias espaciales para su formulación, los llenos y vacíos, su integración hacia el borde residencial con las calles Rivadavia, Necochea y Cochabamba. Una pieza urbana de estas características debe tener en cuenta su inserción y vinculación con el tejido existente, propiciando un criterio de unidad morfológica que lo identifique como un nuevo

distrito transformador del área de proyecto y su entorno.

Asimismo, deberá contemplarse la Escala Humana como un lineamiento fundamental, en cuanto a las ideas urbanísticas a proponer.

La propuesta, deberá incluir los siguientes aspectos:

- **NORMATIVA – Modelo de Gestión para el nuevo loteo.**
- **ESPACIO PÚBLICO.**

- **NUEVA URBANIZACION.**
- **RELOCALIZACION VILLA CAVALLI.**
- **PUESTA EN VALOR DE LOS EDIFICIOS PATRIMONIALES LOCALIZADOS EN EL POLÍGONO DE LA ETAPA 2.**



Imagen 5: Plano General de localización de la Ciudad de San Nicolás.

2.5 AREA DE INTERVENCIÓN

2.5.1 LA CIUDAD DE SAN NICOLÁS

La ciudad de San Nicolás, es la cabecera del partido de San Nicolás de los Arroyos, en el extremo norte de la provincia de Buenos Aires. El partido tiene una superficie aproximada de 70.000 hectáreas, 1.500 insulares, 2.500 urbanas y 66.000 rurales, contemplando las delegaciones de Campos Salles, General Rojo, López Arias, Conesa y La Emilia.

Se ubica a 230 km de Buenos Aires, 73 km de Pergamino y 70 km de Rosario, sobre el río Paraná y a la vera de la Autopista Buenos Aires - Rosario. Hoy cuenta con 145.857 habitantes y 45.051 hogares (INDEC, 2011).

2.5.2 SÍNTESIS HISTÓRICA

El Gobernador del Río de la Plata, Hernando Arias de Saavedra, ordena fundar una población en el paraje de “Las Dos Hermanas” o de “Las Hermanas”. En el acta de sesión realizada por el cabildo de Buenos Aires el 1º de setiembre de 1608, se asienta lo tratado y resuelto por ese Alto Cuerpo Municipal con relación a este propósito. Es éste el origen del Partido de San Nicolás.

El 14 de abril de 1748, el comerciante santafesino Rafael de Aguiar fundó una villa en estas tierras de su esposa, Juana Paulina Ugarte, quien había heredado las tierras de su familia. y se afincó a mitad de camino entre las ya prósperas Buenos Aires y Santa Fe, entre dos de los arroyos del Pago, y apenas a tres leguas del Camino Real entre aquellas ciudades (hoy Ruta 9). Poco

después, se decidió la construcción de una Capilla, bajo la advocación de San Nicolás de Bari.

El nacimiento de la ciudad organizada por el matrimonio Aguiar-Ugarte, como correspondía a una Fundación, tuvo una demarcación territorial; era “un cuadrado de nueve manzanas de frente, por otras nueve de fondo.

Las primeras nueve manzanas cuadradas, que conformaron el sitio fundacional, ocupan hoy el espacio de la Avenida Falcón hasta la Calle Lavalle y desde el río hasta las Avenidas Savio y Moreno.

En 1778 el virrey Cevallos, primer virrey del Río de la Plata, reconocía a San Nicolás de los Arroyos como Partido, en la Campaña de Buenos Aires. Llamándolo así, por el nombre del Santo de su Capilla y por su asiento geográfico en el primitivo “Pago de los Arroyos”.

El 2 de marzo de 1811, tiene lugar en las aguas del río el primer combate naval argentino, combatiendo la escuadrilla naval al mando de Juan Bautista Azopardo.

Las luchas posteriores aumentaron su prestigio, por lo que fue declarada ciudad por el Congreso General Constituyente reunido en Buenos Aires, en noviembre de 1819.

Uno de los acontecimientos más memorables fue el “Acuerdo de San Nicolás de los Arroyos” celebrado en la ciudad el 31 de mayo de 1852, por los gobernadores de todas las provincias argentinas, convocados por el general J. J. de

Urquiza después de la batalla de Caseros, para establecer las bases de la organización nacional.

En 1882, se lleva a cabo la fundación del frigorífico “La Elisa”, primero de la Argentina y de Sudamérica, del que fue propietario fundador el industrial Eugenio Terrassón, Del mismo se efectuó el primer envío de carnes congeladas a Europa.

San Nicolás en el Siglo XX:

En 1948, con el Gobierno de Juan Domingo Perón, se nacionaliza el puerto, que desde el siglo XIX había sido explotado por capitales franceses. Asimismo, de acuerdo con el primer Plan Quinquenal, se inician tres importantes obras de industrialización: **la Superusina** (generación de energía eléctrica con carbón de Río Turbio; actualmente a gas de petróleo), **la fábrica de acero Somisa**, y **la Alcoholera** (producción de combustible Etanol anhidro, a partir de maíz).

En 1961, llega a San Nicolás el gas natural de petróleo, el cual se inyecta en el mismo antiguo tendido de la red domiciliaria de caños de acero galvanizado.

Crecimiento vertiginoso y fragmentación.

La puesta en marcha del centro siderúrgico más improtante del país, en la década del 60, trajo aparejado un crecimiento repentino y descontrolado de la ciudad, que vio duplicada su población en apenas una década. Esta explosión demográfica dejó graves secuelas en el territorio,

ya que la panta urbana creció exponencialmente, extendiéndose sobre el territorio rural, con excasísima cobertura de servicios de infraestructura. Esta situación generó una demanda social, vinculada a mejorar las condiciones habitacionales y la calidad de vida de los barrios, que se localizaron sobre los principales corredores viales. Una ciudad extendida, fraccionada y con baja calidad ambiental fue la principal preocupación de los gobiernos municipales que procuraron con los años, ir saldando esta deuda. En la actualidad, la ciudad declara con orgullo haber alcanzado el 100% de cobertura de servicios de infraestructura: agua potable, gas natural y desagües cloacales, que en su totalidad reciben el tratamiento adecuado antes de ser volcados a sus cursos de agua: arroyo Ramalo, arroyo del Medio y río Paraná. También se ha realizado numerosas obras hidráulicas necesarias para evitar las inundaciones provocadas por la lluvias y se han pavimentado la mayor parte de las calles de la ciudad.

Para ampliar información: Ver Anexo E: SÍNTESIS HISTÓRICA

DESAFÍOS

Saldadas las obras de infraestructuras necesarias para una mejor calidad de vida de sus habitantes, quedan aún algunos importantes desafíos:

- Incrementar la superficies destinadas a espacios verdes y dotarlos del equipamiento necesario.
- Mejorar a calidad de los espacios verdes existentes.
- Resolver la situación de asentamientos precarios de población y el déficit habitacional de toda la ciudad.
- Mejorar la conectividad interna a través del plan de reorganización vial

- Recuperar los terrenos de la costa del río Paraná para el uso y disfrute de todos sus habitantes.
- Completar los vacíos urbanos con las piezas urbanas necesarias para llograr los objetivos anteriores.
- Promover la preservación de los edificios de valor patrimonial
- Promover la renovación urbana de los sectores próximos al área central
- Mejorar las ofertas de servicios vinculados con el turismo, promoviendo su potencial tanto por los que genera la afluencia de fieles al Santuario de la Virgen del Rosario, el nuevo predio Ferial, el futuro autódromo, etc.
- Consolidar el liderazgo en la prestación de servicios profesionales, de educación, de salud, comerciales, de Justicia y otros en general, dentro de la micro región del Norte de la Provincia de Buenos Aires.

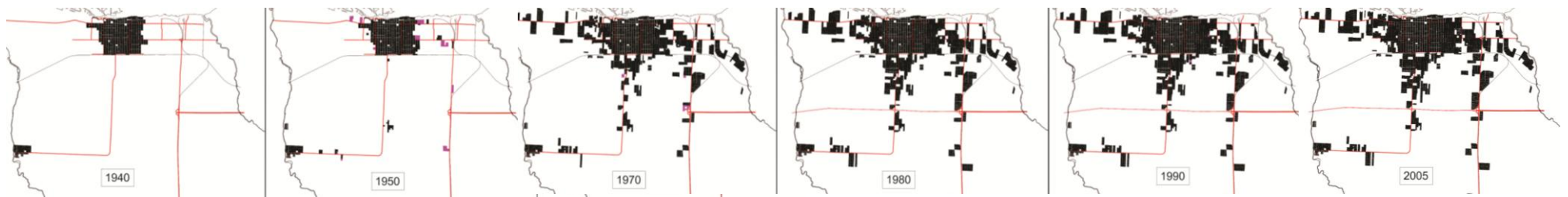


Imagen 6: Crecimiento Urbano de la Ciudad

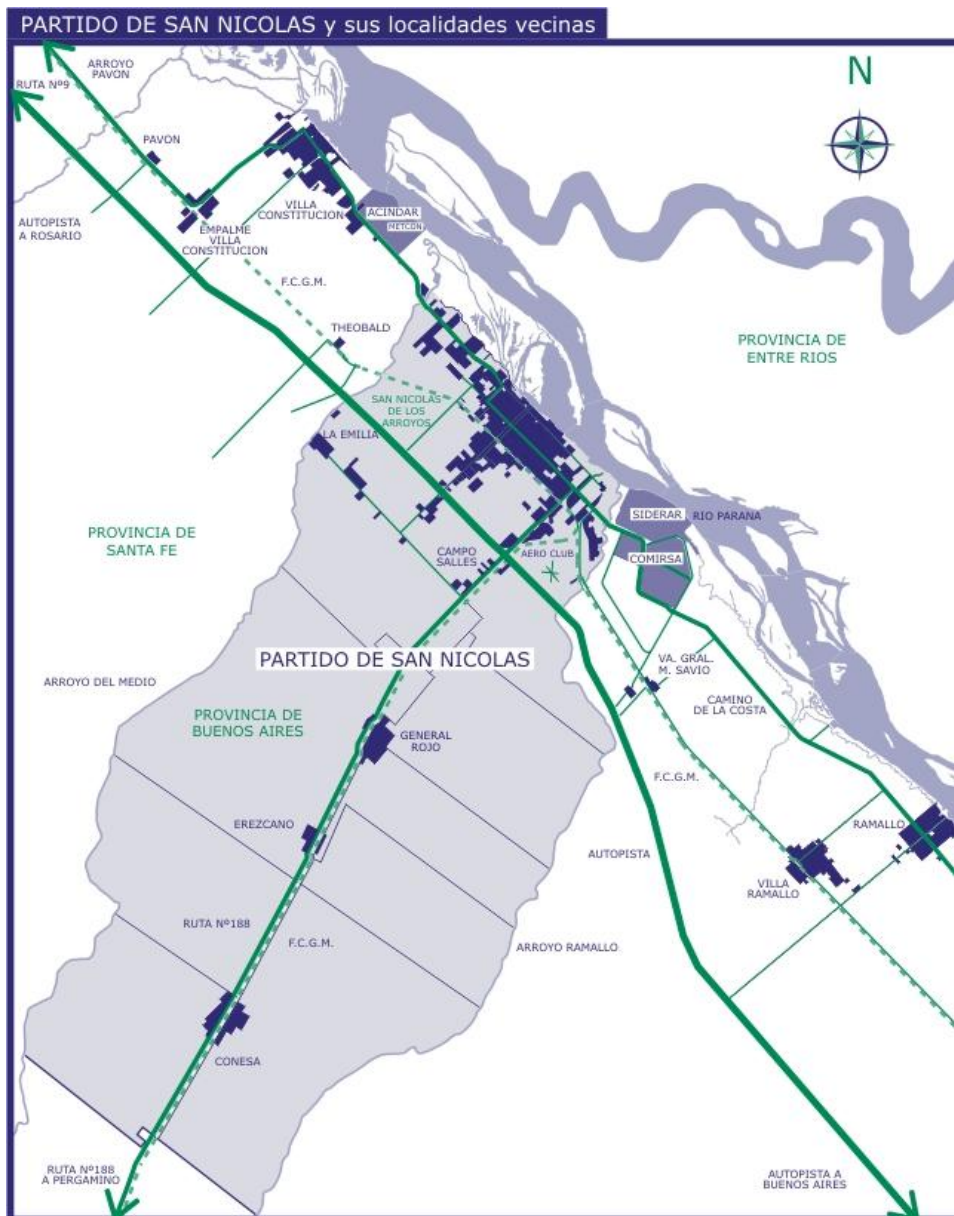


Imagen7: Marco

2.5.3 CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS Y AMBIENTALES

El partido de San Nicolás se ubica en el extremo norte de la provincia de Buenos Aires, en la porción de la Pampa Ondulada con máxima heterogeneidad ambiental. Su territorio está prácticamente rodeado por cursos de agua.

Límites: el río Paraná constituye su límite noreste y lo separa de la provincia de Entre Ríos; el arroyo del Medio lo limita por el noroeste y lo separa del Departamento Constitución (provincia de Santa Fe), el arroyo Ramallo al sureste constituye el límite con el partido de Ramallo provincia de Buenos Aires). Mientras que al suroeste limita con el partido de Pergamino (provincia de Buenos Aires).

El territorio del partido con una superficie aproximada de 68.000 hectáreas está incluido en su mayor parte en la llanura pampeana (sector continental: 66.620 has.) y en una pequeña parte en la llanura aluvial del río Paraná en su tramo Inferior (sector insular: 1.380 has.). De esta superficie, 2.368,60 has. son urbanas y 65.631,00 has rurales.

La superficie del suelo es ligeramente ondulada y con una suave inclinación hacia el N.E., con una cota cercana a los 40 mts. en el límite oeste del partido, respecto al mareógrafo existente en el Riachuelo, y una cota aproximada de 15 mts. en la parte superior de la barranca a orillas del río Paraná.

2.5.4 EL FRENTE RIBEREÑO

El sector ubicado entre la barranca y el arroyo Yaguarón posee un relieve llano, con lagunas redondeadas y sin conexiones importantes con el río. El sector insular caracterizadas por albardones y lagunas semilunares (en el sentido de Iriondo M. y

Drago E., 1972). Se trata de depósitos sedimentarios que se asientan en sectores del río donde disminuye la velocidad de la corriente, constituyendo los denominados “depósitos de cauce”. A estas estructuras se van adosando con cada creciente grandes cantidades de limos y arenas y evolucionan finalmente a “depósitos de inundación”.

Debido a la heterogeneidad ambiental de la región existe un fuerte amosaicamiento de los suelos.

Para ampliar información:
www.sannicolas.gov.ar/exipu/docdescrpamb.html

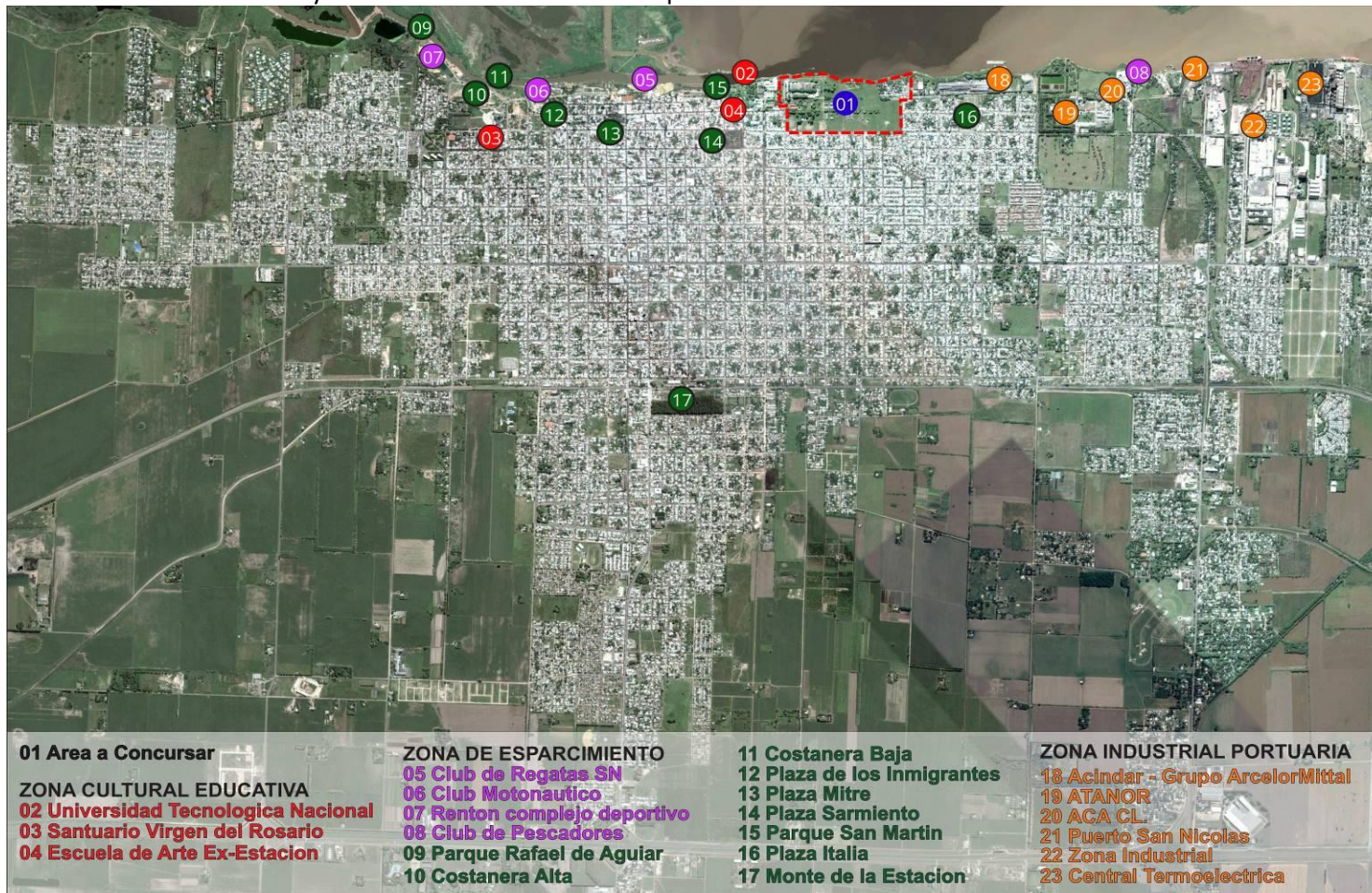


Imagen 8. Principales equipamientos

2.6 SITUACIÓN ACTUAL

2.6.1. Área de Concurso

El área de intervención estará delimitada por:

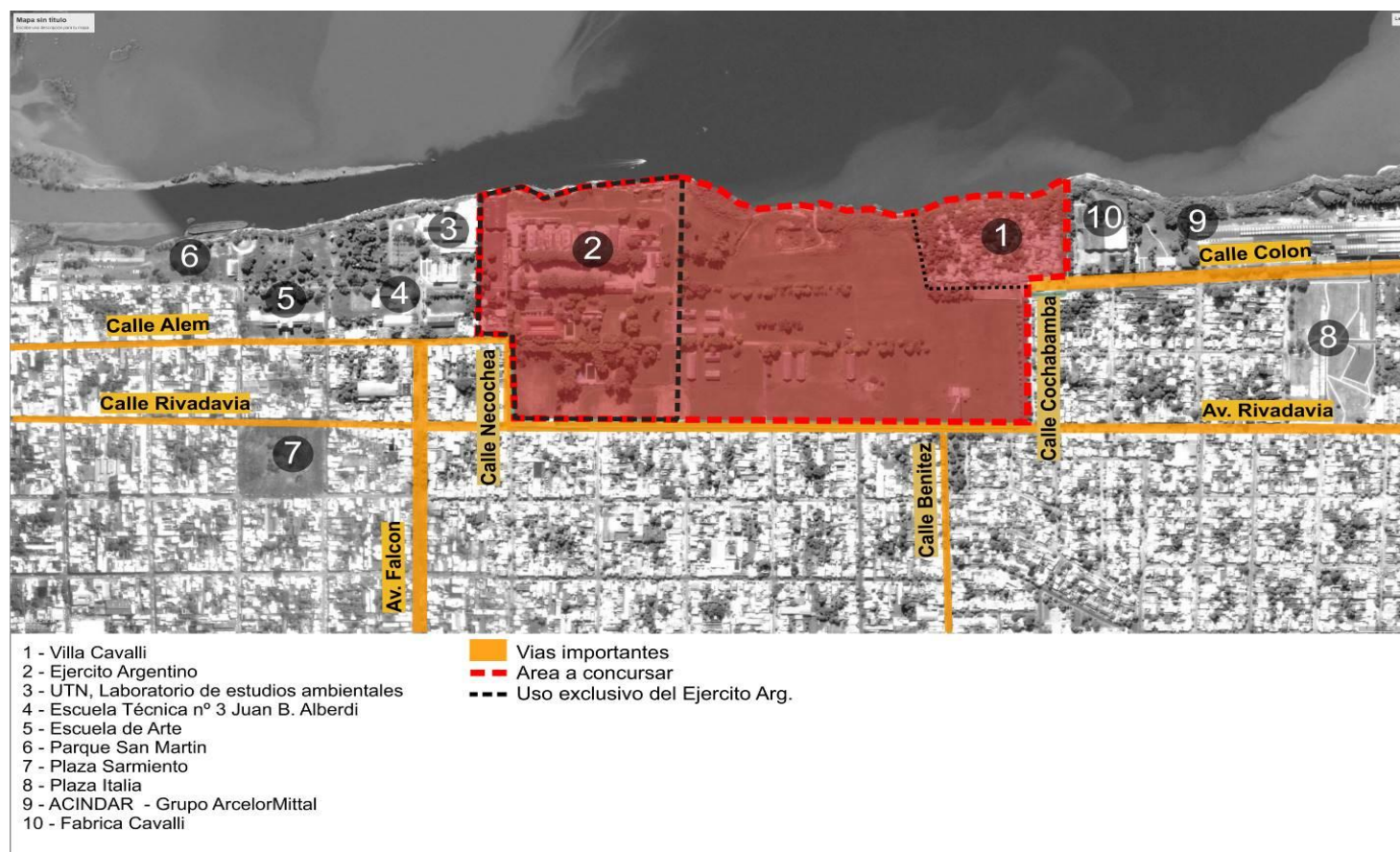
- Al NE: la Barranca del Río Paraná, desde la prolongación de la calle Terrassón, hasta límite SE de la parcela 995a.
- Al NO, la continuación de la traza de la calle Necochea, incluyendo las parcelas de la

margen NO (Circunscripción: 1 Sección: D Manzana: 274A Parcela: 2, parte de la traza del FFCC, parte de las parcela Circunscripción: 1 Sección: D Manzana: 274A Parcela: 1) hasta el límite con la barranca del Rio Paraná (determinados, gráficamente en el plano base).

- al SO, la traza de la Av. Rivadavia, desde la Calle Terrassón, hasta la calle Cochabamba.

- al SE: la traza de la calle Cochabamba, límite SO de la parcela 995a, límite SE de la parcela 995a hasta la línea de barranca del Río Paraná.

El área de intervención establecida en el **Concurso Nacional de Ideas urbanas "San Nicolás de cara al río"** es de aproximadamente 36 hectáreas.



2.6.2 El área del Ex Batallón

Las fracciones que ocupó el Batallón comprenden aproximadamente 32 hectáreas libres de edificación en su mayor parte, ubicadas hacia el borde este del área central de la ciudad. En un sitio de alto valor paisajístico de la barranca costera, el conjunto de edificios de las instalaciones militares que comprenden

aproximadamente 19.000m² de distintos orígenes y datas, es de gran valor patrimonial y conforma espacios de características urbanas especiales que deberían conservarse y revalorizarse.

El área a intervenir en el **Concurso Nacional de Ideas urbanas "San Nicolás de cara al río"** de aproximadamente 36 hectáreas, incluye la

totalidad de la superficie del Batallón, predio a urbanizar y la superficie correspondiente al Actual Barrio Cavalli.

Su eventual intervención estará dividida en dos etapas.

ETAPA	SECTOR	UBICACIÓN	SUP. SECTOR	SUP. ETAPA
1	Predio a urbanizar	Calles Terrassón, Rivadavia, prolongación de la calle Cochabamba y Río Paraná.	19,6 Ha	23,3 Ha
	Barrio Cavalli	Calle Colón, límite con Predio Ex batallón, y Río Paraná.	3,7 Ha	
2	Predio Actual Batallón (*) (*) El inicio de esta etapa queda sujeto a definición.	Calles Necochea, Rivadavia, la prolongación Terrassón y el Río Paraná.	12,7 Ha	12,7 Ha
SUPERFICIE TOTAL				36,0 Ha

Caracterización del paisaje

El paisaje urbano se compone por los elementos del paisaje natural y su articulación con las intervenciones que lo adaptan a las necesidades de la comunidad que lo habita. Es por ello necesariamente dinámico y portador de las huellas que el paso del tiempo va dejando en él.

Sintéticamente, el conjunto está integrado por la costa del Río Paraná, sus preexistencia como puerto (en ruinas) y como escenario de ejercicios militares (cava); los edificios destinados a la residencia del personal del ejército y sus anexos (Plaza de Armas y Casino de Oficiales), la edificaciones de servicio (galpones), las deportivas (cancha de fútbol) y el sector ocupado por la Villa Cavalli.

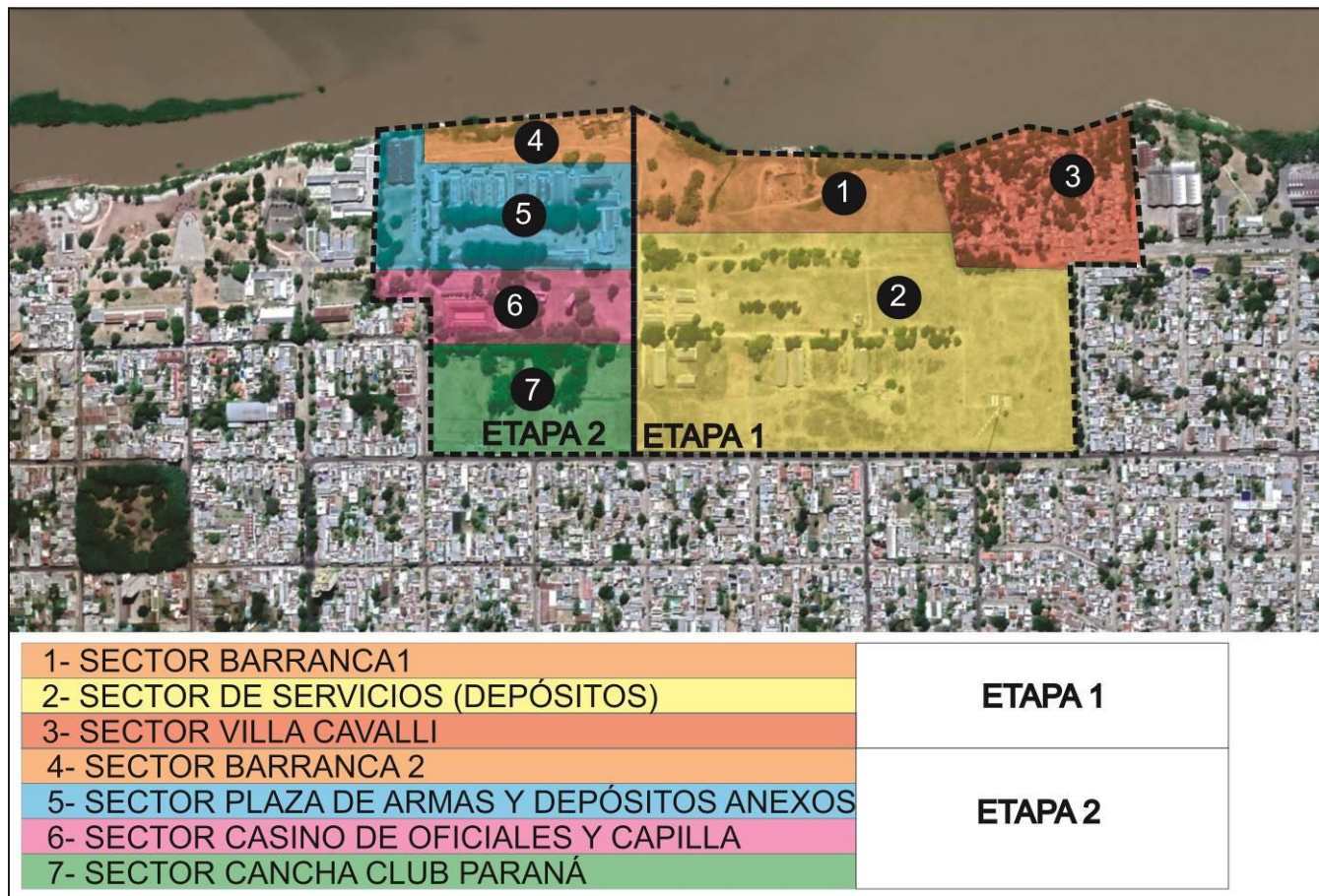
En una primera aproximación, considerando aspectos históricos y arquitectónicos paisajísticos, pueden reconocerse siete conjuntos característicos:

Conjunto de edificaciones incluidos en el polígono identificado como ETAPA 1

1. Sector barranca 1 (cava)
2. Sector edificios de apoyo de servicios y depósitos (talleres, caballerizas).
3. Sector Villa Cavalli.

Conjuntos de edificaciones incluidos en el polígono identificado como ETAPA 2

4. Sector barranca 2 (ruinas portuarias)
5. Sector Plaza de Armas y depósitos anexos
6. Sector Casino de Oficiales y Capilla
7. Sector Cancha Club Paraná.



Las edificaciones de las instalaciones militares.

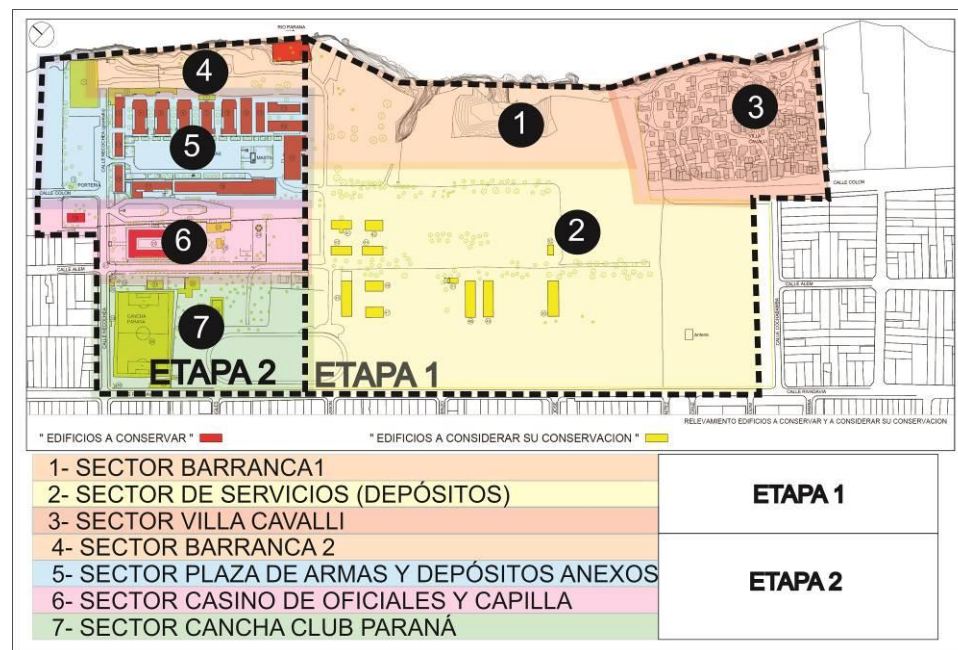
Un pormenorizado informe de las mismas se detalla en el Anexo F3. En él se analizan los edificios que compusieron las instalaciones del Batallón de Ingenieros 101, con los usos para los que fueron construidos. Los destinos actuales de los edificios, corresponden a información privada del Ejército y no se ven reflejados en él.

En una primera valoración, se podrían definir dos categorías:

1. los edificios que integran conjuntos portadores de reconocida significación, tanto espacial como histórica, que sin tener gran valor arquitectónico ni material, su importancia radica más bien en la conformación de espacios de fuerte memoria colectiva. Fueron parte del escenario más reconocible de las actividades militares y de una etapa de la vida de miles de jóvenes que

cumplieron con el servicio militar obligatorio, hasta la década del 90. Se identifican en el plano con color rojo.

2. los destinados a depósito y otras áreas de servicio, aislados en su disposición, alterados en su esquema original (gran parte de ellos ya han sido demolidos). Su conservación está vinculada únicamente a la posibilidad de asignarles un nuevo uso y recuperar así su valor material. Se identifican en el plano con el color amarillo.



SECTORES ETAPA 1

1. **Sector barranca 1 - Cava:** En una parte importante del sector de la barranca del río, el terreno natural sufrió una significativa extracción de suelo, generando una inmensa cava, donde se realizaban ejercicios militares. Constituye por esto un espacio extremadamente singular.



Sector Barranca 1 - Cava



Sector Barranca 1 - Cava



Sector Cava y Sectos Servicios – Depósitos

2. Sector de Servicios – Depósitos:

Los edificios de servicios y depósitos, se agrupan en distintos conjuntos de acuerdo a las funciones que desempeñaron. Depósitos de puentes y portones, guardado de parque automotor y de puentes, talleres mecánicos y depósitos. De mampostería de ladrillos comunes con estructura de madera (cabriadas) en las cubiertas con techo de chapa de fibrocemento y aberturas de madera macizas.

Su disposición en el predio, responde a las funciones que poseían. Se ubican sobre la prolongación de las calles Alem, calle Terrassón, San Lorenzo, San José, utilizándolas como calles de servicios, y formando grupos de dos, tres y cuatro edificios. La vegetación acompaña este sentido “funcionalista” de la disposición de los edificios, presentando frondosas arboledas en correspondencia con la agrupación descrita (paraísos, fresnos), en disposición alineadas a las calles de servicio.



Sector de Servicios (depósitos)



Sector de Servicios (depósitos)

2.6.3 Sector Villa Cavalli.

Lindero al predio del Batallón se ubica un asentamiento irregular, conocido como "Villa Cavalli", una urbanización de viviendas precarias y con graves problemas sanitarios que ocupa una superficie de casi 4 has, y un frente costero de 250 metros. El conjunto está compuesto por 192

viviendas, que alojan a 198 familias, con un total de 594 personas.

El promedio de personas por vivienda es tres. El promedio de menores por vivienda es uno.

Análisis de situación:

• Fortalezas:

- Sociedad conformada en comunidad, arraigada en el lugar, en plena convivencia con el paisaje natural de la costa del río.
- Buena convivencia entre vecinos
- Comunidad pacífica, de familias trabajadoras, la mayoría se conocen de toda la vida (más de 40 años viviendo en el mismo lugar).
- El gobierno municipal ha establecido como prioridad resolver las carencias habitacionales de la ciudad, principalmente los sectores más postergados.

• Debilidades:

- Sentimiento de marginalidad por su situación (no les gusta decir dónde viven)
- Precariedad en la construcción de las viviendas
- Carencia total de servicios de infraestructura:
 - a) Agua: Bomba de agua de pozo domiciliaria.
 - b) Electricidad: conexiones clandestinas a la red pública ("enganchados")
 - c) Cloacas: Desagües sólo a pozo negro u hoyo, excavación precaria en el terreno.
 - d) Vialidades: se accede a las viviendas por estrechos senderos de trazado irregular y escalonado, siguiendo la pendiente del terreno. Sólo muy pocas viviendas tienen acceso desde la vía pública.

• Amenazas:

- Peligro de derrumbe por falta de estabilidad del suelo donde están asentadas.
- Pésimas condiciones de salubridad.
- Hacinamiento.

Debido a la riesgosa situación actual, se decide la relocalización de la misma dentro del predio de intervención.

Se buscará mejorar la vida de los habitantes del actual Barrio Cavalli en cuanto a la sanidad, infraestructura y medio ambiente, propiciando la integración social de los vecinos mediante la relocalización del Barrio y su integración a la trama de la Ciudad.

El Municipio, determina la relocalización las viviendas, en donde actualmente viven alrededor de 600 personas en condiciones de hacinamiento, en la nueva trama urbana. Las nuevas viviendas deberán tener plantas de 55 m², provistas de dos dormitorios, baño y cocina comedor .

Para ampliar información ver Anexo G: Villa Cavalli



Precariedad de las circulaciones internas



Vista desde calle Colón



Vista desde el río



Vista aérea



Censo de viviendas

SECTORES ETAPA 2



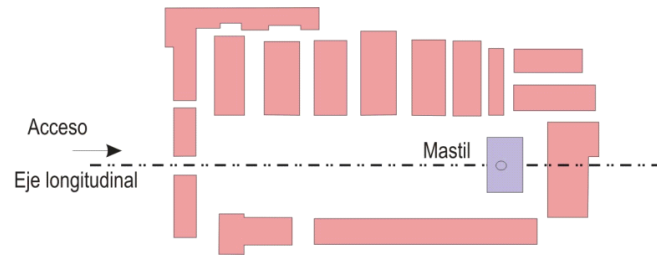
2.6.4 Edificaciones existentes Sector barranca 2 (ruinas portuarias)

Las ruinas de las instalaciones portuarias, tienen además de su valor histórico, una configuración espacial muy particular, que las transforma en un sitio de características muy singulares (semi enterradas, con típica construcción de mampostería de ladrillos a la vista y como excepcional balcón al río.



Sector barranca 2 (ruinas portuarias)

4. Sector Plaza de Armas y depósitos anexos



En uno de sus bordes, se disponen edificios de tipología lineal de modo transversal y del otro la deposición es paralela; cierra el espacio, en el lado opuesto al acceso, un edificio también de tipología lineal, que sirve de remate al espacio. La disposición de tipas en su entorno, refuerza el carácter central del espacio.

Los edificios, que alojaban a las compañías se disponen de modo transversal al eje longitudinal. Estos edificios son de tipo lineal con galerías laterales a ambos lados. De la disposición paralela entre ellos, resulta un espacio intermedio, de escala mas "domestica" que servia para esparcimiento y actividades de cada compañía. La arboleda de paraísos contribuye a la escala y el clima descrito, a la vez que cumple con la función de protección en el verano.

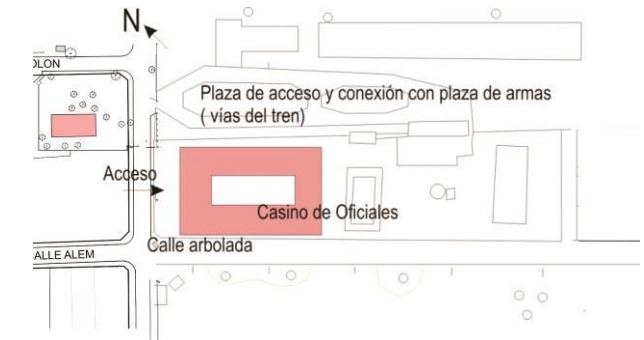
El sistema constructivo consiste en muros de ladrillos comunes, revocados, con estructura de hierro fundido para cubiertas y galerías con cubiertas de chapa, las aberturas de madera

(Ver análisis detallado en anexo F3)



Sector Plaza de Armas

5. Sector Casino de Oficiales y Capilla



El conjunto se compone del edificio principal que responde a una tipología de patio central de una sola planta, con galería continua en el interior y exterior



Casino de Oficiales

La calle Alem, límite de la primera expropiación y la Cárcel Departamental, se continúa en el interior del predio como una calle arbolada, con grandes Plátanos y calle de adoquines irregulares, creando un espacio único, desde el punto de vista paisajístico.



Calle Alem, empedrado y plátanos en galería.

La capilla constituye un elemento aislado y pintoresco, con estructura de troncos.



Capilla

6. Sector Cancha Club Paraná.

En parte del predio de uso exclusivo del Ejército, desarrolla sus actividades deportivas el Club Atlético Paraná.



2.6.5 Forestación:

El predio presenta sectores forestados, en su mayoría se trata de especies exóticas que acompañan los conjuntos edilicios existentes y otros quedan como huella de los que fueron demolidos. Las especies más numerosas son los fresnos americanos y europeos, paraísos, ligustros

y eucaliptus.

Los conjuntos forestales más valiosos son las tipas de la Plaza de Armas, que enmarcan el espacio central y la alineación de plátanos de la antigua calle Alem.

En los sectores de barranca, abundan los ejemplares de crecimiento espontáneo como las higuerrillas.

Para ampliar información: Ver F2- Plano de ubicación de Forestación existente.



Sector barranca



Añosos eucaliptus



Plaza de Armas



Sector Depósitos



Forestación de veredas

2.6.6 Entorno urbano

El predio que ocupa el Batallón, está rodeado por un entorno urbano consolidado, predominantemente residencial permanente o actividades comerciales de bajo impacto, de características heterogéneas y de escasa renovación ya que históricamente ha sido marco de usos portuarios y militares.

Estas fracciones en conjunto con el actual Parque San Martín –en tierras de la Administración

Portuaria Bonaerense- integran la última y única zona de barranca que posibilita una apertura franca al río.

El borde suroeste está conformado por la Avenida Rivadavia, que es la vía principal de vinculación con el Puerto y complementaria con el sur de la ciudad.

Tiene importancia en el conjunto la traza ferroviaria desafectada del Ramal GM. 5 del ex Ferrocarril Mitre, que atraviesa el ex Batallón en

sentido paralelo a esta calle y que continúa hacia el sur, llegando a proximidades de la intersección de Avenida Savio y Avenida Irigoyen (Ruta Nacional Nº 188 y actual acceso principal al puerto). La recuperación y transformación de esta área constituye para la ciudad y su área central uno de los ejes prioritarios.



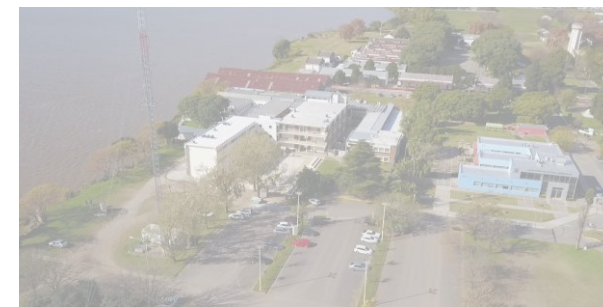
Entorno límite SE. Sector industrial



Entorno límite SE. Calle Cochabamba



Entorno límite SO. Calle Rivadavia



Entorno límite NO. Sector UTN

2.7 PREMISAS

A continuación se detallan las principales premisas a considerar en las propuestas de los concursantes:

> **Reconversión y revitalización del área**, como oportunidad de regeneración urbana para la Ciudad de San Nicolás.

> **Integración de un nuevo Parque Costero con el Paisaje Urbano actual.** Inserción y articulación con los espacios públicos existentes. Conservación de las especies arbóreas existentes e incorporación de especies autóctonas, actuando de manera sustentable con la flora y fauna actual. Deberán evaluarse las condiciones en que se mantendrá el arbolado existente, las plantaciones, trasplantes y repoblaciones de especies vegetales y el correspondiente criterio paisajístico acorde a la propuesta urbanística.

Se podrán incorporar nuevas actividades y/o superficies cubiertas que contribuyan a la funcionalidad y revalorización del área, sin afectar visuales ni el entorno costero de barranca.

> **Espacio público, que garantice Escala Humana y Accesibilidad.** Espacios abiertos, inclusivos y accesibles a personas de movilidad reducida, niños y mayores. Aprovechamiento de la Capacidad absorbente / drenante del suelo actual.

Incorporación de movilidad sustentable y equipamiento adecuado

> **Valoración de Edificaciones existentes.** Con respecto al valor de los galpones que quedarían afectados al área de proyecto, correspondiente a la etapa 1, el mismo es exclusivamente material, ya que ni desde el punto de vista histórico ni arquitectónico sería importante conservarlos. De todas formas, tampoco sería obligatorio demolerlos. Queda a criterio del proyectista la conservación o no de los mismos. . Respecto a los edificios históricos ubicados en el área correspondiente a la Etapa 2, se valorará su refuncionalización contemplando un nuevo uso como Nuevo Polo Artístico Cultural y Gastronómico.

> **Inclusión Social**, Contemplar la riesgosa situación actual de las viviendas de la Villa Cavalli la cual se desarrolla en forma irregular, sin dotación de infraestructura alguna, sobre la pendiente de la barranca.

El Municipio de San Nicolás de los Arroyos, determina la relocalización de las mismas en una nueva trama urbana que será dentro del área objeto del presente concurso, liberando el área de la barranca, para el Nuevo Parque Público Borde Costero.

> **Nueva Urbanización, con mixtura de usos**, que garantice actividades a distintas horas del día.

Cuyo uso predominante sea la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, u otros de acuerdo lo definido en el marco de la normativa de referencia.

El emplazamiento de los volúmenes destinados al uso residencial y/o comercial no interferirá con el concepto de parque lineal que se desea otorgar a los espacios verdes.

Se deberá considerar una respuesta particularizada hacia el borde costero.

2.8 CRITERIOS DE EVALUACION

> **Inserción del fragmento urbano en las escalas de aproximación.**

Modo en que la propuesta se relaciona con la Ciudad, el Río, el paisaje y como ésta se relaciona con su entorno inmediato.

> **Normativa - Modelo de gestión**

La adecuación a la Normativa Urbanística establecida según Decreto Ley 8912/77 y Ordenanza 9339/16.

Se valorarán modelos con fórmulas flexibles y abiertas para la gestión del espacio urbano que propongan definiciones de gestión del suelo, parcelamiento, etapabilidad, usos.

> **Conectividad y vialidades**

Vinculación entre la ciudad consolidada, el Río y el futuro Master plan.

Nueva conectividad (Verde) peatonal en el frente ribereño

Nuevas vialidades, continuación de vialidades existentes y conectividad general de la pieza.

Propuesta de bici sendas y calles con Modalidad prioridad peatón.

> Paisaje Urbano

Modo en que la propuesta genere un paisaje urbano capaz de integrar los diferentes aspectos que conviven en la ciudad: la morfología, la mixtura de usos, lo natural - artificial, los espacios verdes, la arquitectura, las infraestructuras, la seguridad, el arte urbano, el deporte, la economía, y especialmente: al hombre y la escala humana.

> Espacio Público

Su distribución y dimensiones según lo indicado en el Programa Indicativo.

Resolución del espacio público accesible y de calidad para todos los ciudadanos. Apertura de nuevas vías peatonales / calles de convivencia / bici sendas.

Relación de las Plantas Bajas del conjunto y la resolución de espacios verdes que complementen y potencien la calidad paisajística existente. Relación de espacio verdes público - espacio privados.

Propuestas de equipamiento urbano / iluminación/ bancos/ bicicleteros / juegos infantiles / pistas de salud, etc.

Propuestas de inclusión del arte urbano como modo de mejorar la calidad del espacio público y contribuir a la construcción de la identidad.

> Morfología y mixtura de usos

Distribución de masas del conjunto, según lo indicado en Programa indicativo y de usos propuestos en relación coherente con su entorno inmediato.

Estrategia adoptada en la distribución de usos que promuevan el desarrollo de actividades durante diferentes horarios y periodos estacionales, que potencien la ocupación del espacio público y generen un espacio urbano seguro.

> Sustentabilidad e Impacto ambiental

Propuesta de un Master Plan sustentable planteando estrategias concebidas para el cuidado del medio ambiente, el ahorro energético, el impacto hidráulico- pluvial en el área.

Preservación de especies arbóreas existentes

> Conservación de Edificaciones Existentes

Propuesta programática y de uso para los edificios existentes, que mejor compatibilice la conservación de su arquitectura, integrándose a su entorno inmediato y sus vistas, incluyendo acciones que garanticen la continuidad de actividades en sus instalaciones.

Con respecto al valor de los galpones que quedarían afectados al área de proyecto

correspondiente a la etapa 1, el mismo es exclusivamente material, ya que ni desde el punto de vista histórico ni arquitectónico sería importante conservarlos. De todas formas, tampoco sería obligatorio demolerlos. Queda a criterio del proyectista la conservación o no de los mismos.

Respecto a los edificios históricos ubicados en el área correspondiente a la Etapa 2, se valorará su refuncionalización contemplando un nuevo uso como Nuevo Polo Artístico Cultural y Gastronómico.

Se valorará la conservación de arbolado existente.

2.9 PROGRAMA

La propuesta deberá integrar tres componentes:

1. Parque Público y borde costero.
2. Una nueva urbanización para usos residenciales, comerciales y afines.
3. La relocalización de Villa Cavalli.

USOS

Se tendrá como objetivo la conformación de la Ciudad inclusiva donde se integren los sectores públicos y privados, considerando ambientales, las dimensiones morfológicas y las funcionales del conjunto.

A- Uso Público:

Parque Público sobre el Borde costero.

El proyecto a presentar deberá considerar la

normativa vigente en materia de cesiones para urbanización (conforme Ley Provincial 8912/77), debiendo priorizarse dentro de las mismas las cesiones sobre el Borde Costero sobre el límite que corresponde a la barranca del río Paraná para la generación de un Parque Público, pudiendo incorporar otros sectores dentro del conjunto, hasta integrar la superficie prevista. La superficie ocupada actualmente por Villa Cavalli, sólo podrá ser destinada a Espacio Verde Público.

Características particulares del Sector:

- **Actividades:** de equipamiento recreativo, cultural, deportivo, etc. y los servicios asociados con las mismas.

Definición de áreas de uso público, semipúblico, concesionado, etc. Propuesta de los instrumentos de gestión asociados.

- **Topografía:** tratamiento de barranca, niveles, manejo de visuales.

- **Áreas verdes:** Deberá contar con al menos con un 90% de superficie verde absorbente. Contemplar definiciones respecto de la forestación: conservación, reemplazo o reforestación de las especies vegetales.

Recreación: Toda área que requiera el uso de pavimento se materializará con solados permeables o semipermeables.

- **Edificaciones:**

Se podrán incorporar nuevas actividades y/o superficies cubiertas, que sin afectar visuales ni el entorno costero de barranca, contribuyan a la

funcionalidad y revalorización del área. Los edificios que se propongan no deberán superar el 10% de la superficie total del sector.

- **Áreas de estacionamiento:** se recomienda evitar grandes superficies de uso exclusivo para estacionamiento, prefiriéndose la integración de las mismas con otros usos. Podrán localizarse en subsuelos, pudiéndose localizar a nivel los destinados a estacionamiento de cortesía.

- **Nuevo Polo Artístico Cultural y Gastronómico.**

Podrán refuncionalizarse los edificios históricos dentro del en área de Batallón. El desarrollo de este sector estará previsto para la Etapa 2. El inicio del desarrollo de esta etapa queda sujeto a definición.

B- Uso Privado. Nueva Urbanización

- **Usos Mixtos:**

Este sector será destinado a uso público y privado generando un contexto urbano de complementación que posibilite la concreción de la propuesta y la valorización inmobiliaria del sector.

Los usos permitidos serán: residencial, comercial, cultural, administrativos en general, deportivos, de servicio y afines. Los participantes evaluarán la posibilidad de recuperar o no para su reciclado las viejas construcciones destinadas a depósito existentes.

De acuerdo al destino de la edificación, su superficie computará como uso público o como nueva urbanización.

Características del Sector:

Estructura Parcelaria: Se admite la subdivisión en manzanas y parcelas.

Morfología Edilicia: Libre, de acuerdo a la función del edificio.

El proyecto deberá contemplar un tratamiento morfológico especial en las calles que son perpendiculares a la costa como portales de llegada, de la Ciudad al Río.

Estacionamiento, Carga y Descarga de acuerdo a los requerimientos de las actividades principales.

Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de las nuevas parcelas.

C- Sistema vial:

Definición de continuidad de la trama vial: Avenida Colón, Avenida Rivadavia, y a evaluar por el proyecto las demás arterias del sector. Definición de anchos de calle, parquización, forestación, mobiliario urbano, tipo de tránsito, iluminación, línea municipal, etc. La traza vial será la que resulte necesaria a los efectos de mejorar las condiciones de conectividad y circulación del predio, y deberán integrarse al paisaje.

D-Superficies / Estructura parcelaria:

El tejido parcelario dará importancia a los criterios morfológicos y a la mixtura de usos. Los lotes deberán contemplar retiros de frente y fondo.

Todas las parcelas deberán contar con salida a la vía pública sin excepción.

ETAPA	SECTOR	SUP. ETAPA	SUP. A CEDER	SUP. A URBANIZAR	CONSTRUCTIBILIDAD	ALTURA MÁX
1	Predio a urbanizar y Barrio Cavalli	23,3 Ha	60%	40%	132000 m2	24 m + Servicios
2	Predio Actual Batallón (*)	12,7 Ha	60%	40%	88000 m2	
TOTALES		36 Ha	21,6 Ha	14,4 Ha	220000 m2	

Para lograr visuales adecuadas a la costa se establece una altura máxima inclinada a 24m sobre la Avenida Rivadavia a 9m sobre el nivel de línea de barranca.
Los indicadores establecidos para cada componente del Master Plan son máximos y generales, cada propuesta podrá presentar los correspondientes a cada sector, con su zonificación, usos del suelo, actividades, tipología edilicia, etc., procurando, en conjunto, no excederse de los valores globales.
El concursante deberá proponer el área a donde relocalizará el actual Barrio Cavalli, que representa un total de 192 viviendas, estimándose una superficie de 55 m2 por unidad. La arquitectura de este conjunto deberá dar identidad a sus ocupantes, generando áreas de reunión, recreación, como también sectores de acopio para sus actividades. Asimismo la arquitectura deberá evitar núcleos circulatorios mecánicos que impliquen altos gastos de mantenimiento que no puedan ser afrontados a futuro.

E - Componente morfológica:

Se buscará crear una arquitectura morfológica que genere un diálogo entre la nueva componente morfológica y la existente del entorno, logrando las condiciones para una mejor convivencia entre los diferentes usos y densidades poblacionales, así como valorizar y jerarquizar la escala peatonal.

Otro de los ejes es promover una ciudad policéntrica, lo que atraerá comercios y servicios a los barrios, evitando áreas con usos concentrados, permitiendo que el vecino pueda satisfacer sus necesidades o intereses en un radio próximo.

La creación de unidades sustentables, se desarrollarán entre avenidas o calles transitadas servirá para que se re-dirija la circulación vehicular hacia las avenidas,

priorizando la movilidad peatonal y la creación de nuevos centros recreativos.

El manejar los diversos criterios con gradualismo posibilitara la correcta lectura del entorno, comprendiendo las diversas dinámicas de mercado, respetando la identidad barrial. Las edificaciones en altura deberán estar ubicadas en zonas estratégicas que se definen como portales, como grandes avenidas.



Capítulo 3
CONDICIONES DE ENTREGA y PRESENTACION

CAPÍTULO 3

3.1 CONDICIONES DE ENTREGA y PRESENTACION

3.1.1 Declaración Jurada (Anexo A)

3.1.2 Entregables

Los elementos indicados se consideran indispensables para la comprensión y evaluación de las propuestas.

DOCUMENTACIÓN

La documentación que se solicita a continuación son requerimientos básicos. A criterio de los participantes podrán agregar todo lo que crean necesario para el entendimiento del proyecto.

Las **escalas** de los archivos dwg presentes en los Anexos se podrán modificar.

Se deberá poner especial atención en la clara distinción entre espacios verdes y volumetría morfológica. En este sentido se propone que no se grafiquen terrazas verdes ya que pueden complicar la visualización de los edificios vs espacios verdes. Asimismo se requerirán plantas de techos con sombras para su mayor entendimiento.

1 - Lámina 1 – Lámina general

Deberá incluir:

- Perspectiva aérea general del conjunto. (Anexo: Archivos Base)

Se acompañará con esquemas, imágenes y/o textos, que sustenten las implicancias territoriales de las decisiones adoptadas por los concursantes.

Inserción Urbana. Planta Esc 1:5.000

Deberá incluir: Planta Esc 1:5.000 que defina el conjunto en relación al sitio y a su entorno urbano, en función de poder comprender y abordar la escala y complejidad de la propuesta.

Se acompañará con esquemas / textos / imágenes.

2- Lámina 2 – Planta General esc. 1:2.500 y cortes escala 1:1.200

Deberá incluir:

- Volúmenes edificados (planta de techos del conjunto)
- Circulaciones vehiculares y peatonales, existentes y propuestas, y su relación con las del entorno.
- Vegetación, forestación y parquización.
- Sectores destinados a actividades deportivas, actividades culturales y ambientales.
- Sectores destinados a equipamientos de utilidad pública
- Relaciones entre llenos y vacíos, definiendo envolventes, superficies transitables, forestación, redes y circulaciones.
- La imagen final deberá expresar las formas de integración con el entorno urbano.

Planta, cortes y vistas del fragmento urbano esc. 1:1.000 del sector Etapa 1

Se detallará lo requerido en la Planta General, ampliando la definición respecto de la resolución, equipamiento, forestación y desarrollo de las superficies de los sectores representativos a elección del participante. Si hubiera movimientos del suelo serán indicados, así como sus respectivos niveles.

Se dibujarán dos cortes transversales y dos longitudinales (parciales) del sector **esc.1:500**, indicando tratamientos superficiales, forestación, e imágenes resultantes del desarrollo de la intervención.

3- Lámina 3 – Perspectivas aéreas y peatonales. Fichas parcelarias con esquemas morfológicos del sector Etapa 1.

4- 4 Lámina libre

Esta lámina será destinada a presentar gráficos, esquemas, croquis, imágenes o textos que amplíen la información sobre la propuesta.

Cantidad mínima: 3 láminas (esta cantidad podrá aumentar en una más de acuerdo a la propuesta del concursante).

Esquemas

Los concursantes podrán presentar, dentro de las láminas a entregar, todos aquellos esquemas que consideren relevantes para explicar la propuesta. A modo de referencia se proponen los siguientes:

- Usos
- Densidades / alturas
- Público – Privado
- Llenos – Vacíos
- Suelo permeable - Suelo semipermeable y Suelo no permeable
- Parquización / forestación
- Vialidad / Conectividad / Circulaciones
- Etapabilidad

Memoria Descriptiva

En formato A4 vertical, desarrollada en tipografía Arial 11 con un máximo 3 carillas: en ella deberá hacerse referencia a los aspectos a

considerar para la elaboración de la propuesta y a los criterios de evaluación expuestos en el Capítulo 2 de estas bases, en formato PDF acompañada por la **Planilla de superficies** (Anexo H), y todos aquellos esquemas que el participante considere necesarios.

PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA EN FORMATO DIGITAL:

1. Todas las láminas A0 en formato JPG, (no se admitirá el formato PDF).

2. Los archivos de AutoCAD correspondientes con su respectivo archivo de puntas de impresión (ctb).

3. El archivo 3D, realizado sobre la base contenida en el Anexo C2.