

RESPUESTAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS A LA ASESORÍA PARA EL CONCURSO DEL EDIFICIO ANEXO DE ECONOMÍA (EAE)

Pregunta 1

¿Cuáles son los retiros de fondo / lateral y frente exigidos para el lote?

Respuesta 1

Los retiros de fondo y lateral son los establecidos en el Código de Ordenamiento Urbano para el Partido de La Plata (Ordenanza 10.703) y sus anexos para la zona correspondiente.

Pregunta 2

Podrán conseguir y remitir implantación y medidas del edificio “El Comercial” sobre la esquina de 7 y 45.

Respuesta 2

Los elementos consignados en las Bases sobre el edificio “El Comercial” son los que el promotor dispone. Cualquier otra información adicional deberán conseguirla los participantes.

Pregunta 3

Queríamos saber si podemos inscribirnos, junto con 4 colegas arquitectos, estando uno solo matriculado en la Provincia de Buenos Aires, y los 3 restantes, recibidos, pero a la espera del título de la UBA.

Respuesta 3

Remitirse al punto 1.4.2 y 1.4.4 de las Bases.

Pregunta 4

Por favor aclarar sobre volumen edificable, para quienes no somos de La Plata.

Respuesta 4.

Ver respuesta 1.

Pregunta 5

En el punto 3.4 se aclara: De existir una tercera fachada se incorporará en la lámina 5 de detalles constructivos..... ¿Esto quiere decir que no puede haber 4 fachadas, es decir, un edificio en torre?

Respuesta 5

Significa que de existir una o más fachadas además de las dos establecidas en la lámina 4, deberán colocarse en la lámina 5.

Pregunta 6

¿Cuántos subsuelos están permitidos?

Respuesta 6

Queda a criterio de los concursantes a la cantidad de subsuelos que contenga la propuesta en tanto se cumplimente con el programa de necesidades y las condiciones técnicas y funcionales solicitadas en las Bases.

Pregunta 7

¿Se puede prorrogar la fecha de entrega?

Respuesta 7

Se prorroga la fecha de entrega hasta el día viernes 25 de septiembre del corriente año.

Pregunta 8

¿Nivel de detalle de los planos de instalaciones e incendio?

Respuesta 8

En concordancia con la escala solicitada.

Pregunta 9

Alturas y/o detalles de fachada de edificaciones vecinas

Respuesta 9

Ver respuesta 2.

Pregunta 10

Si bien se debe respetar el basamento sin retiros, ¿Se puede materializar con un semicubierto?

Respuesta 10

Queda a criterio de los concursantes las resoluciones específicas en el marco del COU (Código de Ordenamiento Urbano).

Pregunta 11

Acorde 1.7.6 solicitamos ampliación de plazo. Por Complejidad, patrimonio lindero, sustentabilidad requerida y necesaria.

Respuesta 11

Ver respuesta 7.

Pregunta 12

Página 35 Lámina 5 Detalle constructivo 1:20; ¿el concurso es de proyectos? Dado el nivel de exigencia solicitamos una ampliación de plazos acorde requerimientos de las bases.

Respuesta 12

El concurso es de anteproyectos, pero la Asesoría solicita la definición de algunos elementos específicos que se consideran de importancia para poder ser estudiados conforme con las normas y disposiciones vigentes y que están debidamente explicitados en el Capítulo 3: Requerimientos de la propuesta técnica. Ver respuesta 7.

Pregunta 13 A

Se dispondrá de un estacionamiento de capacidad mínima de 30 autos dentro del edificio (a razón de 1 auto cada 25,00 m²) este es el número total ó debe agregarse + 6 utilitarios=36?

Respuesta 13 A

Deberán agregarse a las 30 plazas para automóviles las 6 plazas para utilitarios, entre los cuales se consideran dos plazas para discapacitados. Total solicitado: 36 vehículos.

Pregunta 13 B

Una playa de carga con capacidad para 6 autos (a razón de 1 auto cada 30,00 m²) utilitarios para carga y descarga ¿ésta se requiere en un nivel independiente al estacionamiento?

Respuesta 13 B

Queda a criterio de los concursantes.

Pregunta 14

AREAS OPERATIVAS; Pág. 32: ¿Debe entenderse que existirá un Depósito de guardado de 96 m² por piso o es el total de m² más un Depósito de Archivo General de 96 m², 3. AREA SERVICIO GENERALES (2.5.3) PÁG.33?

Respuesta 14

Debe considerarse un depósito por planta operativa cuya superficie total no deberá superar los 96 m². Además deberá considerarse un Depósito de Archivo General de 96 m² especificado en el punto 3 del programa "Área de Servicios Generales".

Pregunta 15

Estacionamiento. Pág.33. Dada la superficie requerida de $1180+750+72=1002$ m² y teniendo en cuenta que el AREA SERVICIOS es de 556 m², esta mayoritariamente en subsuelo y que el terreno 23×24 m = 553.92 m² y 2 subsuelos indicados en bases no podrían contener mas de 1.104 m². ¿Debemos considerar obligatorio un 3º subsuelo?

Respuesta 15

Queda a criterio de los concursantes la disposición de las áreas funcionales mientras se cumplimente con el programa y las condiciones solicitadas en las Bases.

Pregunta 16

El estudio de suelos responde a edificio de PB y 10 pisos altos con 2 subsuelos. Esto es determinante de la cantidad de niveles a considerar? De no ser así, solicitamos rectificación estudio de suelos pertinente caso 14 niveles y más subsuelos.

Respuesta 16

El estudio de suelos es anterior al llamado a concurso y debe ser considerado sólo como una referencia para el desarrollo de los esquemas estructurales y el anteproyecto.

Pregunta 17

Cuáles son los parámetros a considerar para el bien patrimonial y exigencias a linderos de este, contemplados por la norma?

Respuesta 17

Los parámetros a considerar para el bien patrimonial son los que determine cada concursante en el marco del COU y la reglamentación vigente al respecto.

Pregunta 18

¿Puede disponerse de vistas al mismo desde predio lindero?

Respuesta 18

No se dispone de lo solicitado. Deberá remitirse a la documentación gráfica proporcionada en las Bases.

Pregunta 19

Solicitamos más información sobre el edificio El Comercio de la esquina. Especialmente la altura. O cualquier otra documentación de la que dispongan.

Respuesta 19

Ver respuesta 2

Pregunta 20

Las superficies del programa (quitando las que pueden descontarse del FOT), son iguales al FOT (2.824.99). ¿Cómo se deben considerar, en las superficies de cada sector, las superficies que corresponden a circulaciones internas, baños y offices? ¿Deben reducirse los m² de cada sector para incluirlas?

Respuesta 20

Las superficies totales deberán cumplir con las exigencias establecidas en el Código de Ordenamiento Urbano del Partido de La Plata (COU) y sus anexos, establecidas para la zona correspondiente.

Pregunta 21

El mail que solicitan en el formulario de inscripción ¿debe ser anónimo?

Respuesta 21

Ver punto 1.4.5 de las bases

Pregunta 22

En las Bases se adjunta documentación del Código de Planeamiento Urbano; el mismo permite una altura máxima para 10 niveles de 30 metros. El mismo Código permite hasta 14 niveles, con retiro de 1,3 de cada nivel por sobre los 10 niveles de altura. Dado que las bases exigen una altura de piso a piso mínima de 3,80 metros, en 10 niveles daría una altura de 38 metros. Cómo se debe interpretar para este concurso los 10 niveles: de 3,80 de piso a piso es decir 38 metros de altura sin retiro, o hay que ajustarse a los 30 metros de altura máxima que exige el código.

Respuesta 22

Se deberá respetar lo que establece el Código de Ordenamiento Urbano (COU) del Partido de La Plata y sus anexos para la zona.

Pregunta 23

¿Es obligatorio la materialización del Basamento con un tope de 7 mts de altura?

Respuesta 23

Se deberá respetar lo que establece el Código de Ordenamiento Urbano (COU) del Partido de La Plata y sus anexos para la zona.

Pregunta 24

¿Es posible edificar sobre Línea Municipal hasta la altura de 30 mts?

Respuesta 24

Ver respuesta 23

Pregunta 25

¿Los vestuarios de ciclistas deben estar en el mismo nivel que el Estacionamiento de las mismas?

Respuesta 25

Los vestuarios para ciclistas deberán estar próximos al sector destinado para bicicletas y motos establecidos en las Bases en el punto 2.5.3. La ubicación queda a criterio de los concursantes.

Pregunta 26

¿En las superficies enunciadas están incluidas las circulaciones verticales?

Respuesta 26

En las superficies consignadas no están incluidas las circulaciones verticales. Sin embargo las superficies totales del edificio deberán cumplir con las exigencias establecidas en el Código de Ordenamiento Urbano del Partido de La Plata para la zona.

Pregunta 27 A

En las bases del concurso en la página 38 dice: “al momento de proyectar tener en cuenta: basamento hasta 7 metros”. ¿Que se entiende por basamento?

Respuesta 27 A

Remitirse al Código de Ordenamiento Urbano del Partido de La Plata y sus anexos.

Pregunta 27 B

¿El basamento tiene ocupación al 100% y el FOS del 60% es por sobre el basamento es decir a partir de los 7 metros de altura?

Respuesta 27 B

Remitirse al Código de Ordenamiento Urbano del Partido de La Plata y sus anexos.

Pregunta 28

Como se interpreta el retiro de fondo. ¿Cuáles son los parámetros a tener en cuenta?

Respuesta 28

Ver respuesta 27 A

Pregunta 29

¿Es obligatorio el basamento de 7 metros?

Respuesta 29

Ver respuesta 27 A

Pregunta 30

Debe ser continuo sobre Linea de Frente?

Respuesta 30

Ver respuesta 27A

Pregunta 31

¿Debe respetar el FOS.?

Respuesta 31

Ver respuesta 27 A

Pregunta 32

CAPITULO 2 2.1- lindero de valor patrimonial: Puede hacerse uso del Art.259. Distancia mínima; disponiendo paramento del muro de la nueva construcción a 1.15m?

Respuesta 32

Las propuestas deben cumplir con las normas señaladas en el punto 2.4 de las Bases.

Pregunta 33

2.3.1 Seguridad. Pág.18 ..."filtros de accesos" ¿puede ampliar concepto?

Respuesta 33

El punto 2.3.1 (Seguridad) se refiere a criterios generales para el ordenamiento del edificio. Su interpretación y diseño específico corresponde a los concursantes.

Pregunta 34

2.4- De los tres ascensores se considerara que uno de ellos será montacargas; es decir solo uno que llegue a subsuelos?

Respuesta 34

Uno de los ascensores para el público será usado ocasionalmente (en períodos de tiempos preestablecidos) como montacargas, pero todos los ascensores deberán llegar a los subsuelos.

Pregunta 35

2.4. Último párrafo Pág. 20. A fin de corresponder con el cumplimiento de estrictas exigencias, apuntadas; solicitamos ampliación de plazo razonable.

Respuesta 35

Ver respuesta 7

Pregunta 36 A

2.5.1.2- Sala de Recepción de encuestadores. A. El control de accesos es el mismo que el del punto 2.5.1.1.?

Respuesta 36 A

Dependerá de la propuesta de los concursantes.

Pregunta 36 B

B. ¿Este local trabajará vinculado y cercano a los accesos al edificio? ¿está previsto en planta baja?

Respuesta 36 B

Ver punto 2.4 de las Bases.

Pregunta 37

2.6- Pág. 28. ¿Podría incorporar organigrama funcional integral de la DPE, incluyendo área publica: Encuestadores, Centro de gestión y Centro de Capacitación como áreas de servicios generales mantenimiento y logística?

Respuesta 37

El programa ha sido debidamente detallado y explicado en los puntos 2.3 y 2.4 de las Bases. Deberá remitirse a la documentación disponible que figura en ellas.

Pregunta 38

2.5.3- Circulaciones verticales Pág. 27 ¿cada ascensor tendrá halls diferenciados uno de otros? ...“los núcleos de ascensores” Pág. 26.

Respuesta 38

Queda a criterio de los concursantes.

Pregunta 39

CAPITULO 1. 1.1. LLAMADO A CONCURSO. En consideración de haberse declarado emergencia hídrica en nuestra provincia y poner en pie de igualdad a los participantes, solicitamos ampliación del plazo de entrega.

Respuesta 39

Ver respuesta 7

Pregunta 40 A

2.5.3 ¿La superficie destinada a circulación vertical (escalera de incendio y ascensor) se considera incorporada dentro de la superficie parcial de los locales?

Respuesta 40 A

No. Ver respuesta 26.

Pregunta 40 B

¿Hay alguna consideración especial a tener en cuenta por tratarse de un lote con Protección cautelar?

Respuesta 40 B

Queda a criterio de los concursantes las resoluciones específicas en el marco del COU (Código de Ordenamiento Urbano).

Pregunta 40 C

¿Existe algún registro gráfico (planimetría) del edificio El Comercio?

Respuesta 40 C

Ver respuesta 2

Pregunta 41

Todos los niveles deben tener un espacio de depósito de 96 m², ¿a qué se refiere con depósito? (pág. N° 32)

Respuesta 41

Ver respuesta a pregunta 14

Pregunta 42 A

En el punto denominado 2.5.3 SERVICIOS GENERALES / DEPOSITO DE ARCHIVO GENERAL se menciona la necesidad de prever un depósito de acopio y guardado de documentación y material impreso de 96 m² cercano al acceso vehicular y núcleo de ascensores, sin embargo en el punto 2.7 PROGRAMA RESUMEN DE SUPERFICIES/ AREAS OPERATIVAS/ PAG 32 se menciona como un ítem separado un depósito de guardado por piso de 96 m². ¿Cuál es el criterio a adoptar: un depósito por nivel de 96 m², o solo un depósito general de 96 m², o ambos?

Respuesta 42 A

Ver respuesta 14

Pregunta 42 B

En el punto 2.5.3 SERVICIOS GENERALES/CIRCULACIONES VERTICALES. Se menciona la necesidad de 3 ascensores todos ellos para 12 (doce) personas. La consulta es: ¿la capacidad de 12 personas es por ascensor o la suma de todos?

Respuesta 42 B

Cada ascensor deberá tener una capacidad para 12 personas.

Pregunta 43

A cada piso aparte de sus funciones operativas, hay que sumarle 96 m² de depósito? Si esto fuera así, se excederían los parámetros del FOT y la envolvente permitida por el código. El programa en la sección Servicios Generales 2.5.3 pide un depósito de archivo general de 96 m². ¿Como debe interpretarse el ítem archivo y depósito?

Respuesta 43

Ver respuesta a pregunta 14.

Pregunta 44

En la página 33 de las bases dice: No deberá considerarse un porcentaje adicional por circulaciones y muros ya que éstas se encuentran incorporadas en las superficies parciales de los locales. En dicho porcentaje ¿están incluidas las circulaciones verticales?

Respuesta 44

Ver respuesta 26

Pregunta 45

Dada la complejidad de la propuesta proyectual a presentar se solicita una prórroga de la fecha de entrega y cambio de día de entrega de un día viernes a un día lunes.

Respuesta 45

Ver respuesta 7.

Pregunta 46

Existe Línea de Frente Interno? De ser así, ¿de cuánto debe ser el retiro de fondo?

Respuesta 46

Ver respuesta 1.

Pregunta 47

Solicitamos adjuntar un archivo en formato DWG o PDF con el dibujo de la envolvente volumétrica con el fin de evitar malinterpretaciones del código y poder dedicar más tiempo en desarrollar una mejor y más completa resolución de la propuesta.

Respuesta 47

Ver respuesta 2.

Pregunta 48

El estudio de suelos adjuntado en las bases aconseja fundar a un nivel de -7m de profundidad, puede excederse ese nivel de fundación?

Respuesta 48

Ver respuesta a pregunta 16.

Pregunta 49

¿Para determinar si es necesario cumplir con un retiro lateral de 2 m en uno de los costados, el código expone que es necesario que el ancho del frente del lote sea mayor a 12 metros y menor al frente mínimo estipulado por zona, este terreno cataloga dentro de esas especificaciones?

Respuesta 49

Ver respuesta 1

Pregunta 50

¿Cuál es el plano límite permitido? Según bases la altura máxima es de 14 niveles (incluyendo premios) siendo los niveles de 3,8 metros de altura de piso terminado a piso terminado, la altura total sería de 53,2 metros de altura. ¿Es correcto?

Respuesta 50

Ver respuesta 1

Pregunta 51

Para determinar el plano límite a través de la cantidad de niveles, ¿Planta Baja computa como nivel? ¿Debemos considerar los 14 niveles como Planta Baja más 13 niveles? ¿O no computa y debemos considerar Planta baja más 14 niveles?

Respuesta 51

Ver respuesta 1

Pregunta 52

Cuando el código especifica las superficies que no computan FOT, menciona "planta libre con 2 lados mínimos abiertos". ¿A qué se refiere? son 2 retiros mínimos de cada lateral (eje medianero)? O pueden ser 1 retiro de lateral y 1 de fondo?

Respuesta 52

Ver respuesta 1

Pregunta 53

Según bases, se puede proyectar un basamento hasta los 7m de altura, ¿hasta dónde puede llegar el fondo del basamento? ¿El basamento debe respetar el fos de 0,60 o puede ocupar la totalidad de la parcela?

Respuesta 53

Ver respuesta 27 B

Pregunta 54

¿Existe algún condicionante morfológico por la existencia del edificio patrimonial lindero?

Respuesta 54

Ver respuesta 40 B

Pregunta 55

¿Qué horarios de uso tendrá el edificio? Existe algún condicionante respecto a los horarios de uso que influya proyectualmente sobre el programa?

Respuesta 55

El edificio del EAE cumplirá con un horario administrativo (aproximadamente de 8 a 18) o el que establezca oportunamente la Provincia de Buenos Aires para un edificio de estas características.

Pregunta 56

¿Que frecuencia de uso se prevee para las salas de capacitación / sum?

Respuesta 56

Las salas de capacitación y el SUM son de uso eventual y deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las Bases.

Pregunta 57

¿El centro de documentación es un programa con una alta frecuencia de ingreso y tránsito de público externo que concurre al edificio para realizar trámites? Se prevee una frecuencia de uso diario?

Respuesta 57

El centro de documentación es un área de uso escaso / moderado, donde se concurre a consultar los datos disponibles en la DPE.

Pregunta 58

Según bases el “Personal Jerárquico de Segundo Rango” no tiene área operativa del sector. Cuando el programa hace referencia a “sala de reuniones para toda el área” se refiere a los sectores de personal jerárquico de tercer rango que dependen de cada personal jerárquico de segundo rango?

Respuesta 58

Se refiere a una sala de reuniones para el área de “Personal Jerárquico de Segundo Rango”

Pregunta 59

La altura de identificación de lámina (arial 50mm) ocupa demasiado espacio. Puede reducirse esa altura?

Respuesta 59

Remitirse a lo establecido en el punto 3.3 de las Bases

Pregunta 60

Según bases el detalle del núcleo de las plantas de oficina (que incluye circulación vertical de ascensores y escalera de escape, baños y office) es de 1:20, de sumar una tercer fachada a la lámina 5 y preservando la escala de los detalles constructivos de fachada de corte y vista, la escala 1:20 no permitiría visualizar la totalidad del núcleo, puede adoptarse una escala diferente? como ejemplo 1:50?

Respuesta 60

Ver respuesta 59

Pregunta 61

Los esquemas de estructura, iluminación, Inst. termomecánicas e incendio de escala 1:200 que se encuentran en la lámina 3 ¿van superpuestos en planta de arquitectura en un mismo dibujo o van separados?

Respuesta 61

Van separados. Su disposición en la lámina queda a criterio de los concursantes

Pregunta 62

2.1 El terreno objeto del concurso: el lote destinado para el concurso de propiedad de la Provincia de Buenos Aires para la DPE, comparte igual titularidad con alguno de sus tres terrenos lindantes, es decir que estos sean también propiedad de la Provincia?

Respuesta 62

Ninguno de los terrenos lindantes pertenecen a la Provincia de Buenos Aires.

Pregunta 63

El Comercial de valor patrimonial ¿es también de propiedad del estado provincial?

Respuesta 63

Ver respuesta 62

Pregunta 64

2.4 CONDICIONES PARTICULARES DE DISEÑO DEL EAE. “el ingreso vehicular será exclusivo de funcionarios y personal jerárquico” refiere funcionarios a jefes de áreas o estos últimos mencionados comparten ascensor con personal del área operativa?

Respuesta 64

Remitirse a lo expuesto en el punto 2.4 de las Bases que está debidamente explicitado.

Pregunta 65

Teniendo en cuenta superficie estacionamiento requerida en subsuelo, ¿qué exigencias mínimas debe cumplir tanto en el caso de adoptar rampa de descenso como medio elevador hidráulico? ¿Podría especificarlas?

Respuesta 65

Queda a criterio de los concursantes garantizar el correcto, eficiente y fluido acceso al sector de estacionamiento cumplimentando las normas vigentes al respecto.

Pregunta 66

Áreas operativas 1, 2, 3; Pág.31: Se observa que entre áreas operativas no se guarda relación m^2 / puesto de trabajo 5 operarios $72 m^2$ es decir: $14,4 m^2$ pero ante igual número de puesto 5 se establece $56 m^2$ es decir: $11,2 m^2$ en otros $10 m^2$. A los fines de normalizar exigencias ¿cual adoptaremos? ¿O se trata de equipamiento diferencial al de un escritorio y silla?

Respuesta 66

Las distintas áreas tienen requerimientos funcionales específicos que se encuentran detallados en el punto 2.5. “Programa: Usos y Características de los Espacios” de las Bases. Deberán cumplimentarse las superficies consignadas.

Pregunta 67

Que relación guardan los jefes de áreas con Despacho personal jerárquico? O solo lo hacen a través de la sala de reuniones?

Respuesta 67

Las principales relaciones funcionales son las que se establecen en el “Organigrama Funcional de Areas Operativas en la página 28 de las Bases. Queda a criterio de los concursantes la disposición específica de las diferentes áreas.

Pregunta 68

Se solicita a los Sres. Asesores una ampliación del plazo de entrega.

Respuesta 68

Ver respuesta 7

Pregunta 69

¿Tiene protección patrimonial la vivienda lindera?. De ser así, ¿De qué tipo?

Respuesta 69

La pregunta no especifica a qué vivienda se refiere.

Pregunta 70

El basamento ¿puede ser inferior o superior a los 7 mts, considerando que tiene como lindero un edificio protegido patrimonialmente?

Respuesta 70

Remitirse al Código de Ordenamiento Urbano del Partido de La Plata y sus anexos.

Pregunta 71

¿Es posible retirarse de la línea municipal por encima del nivel de basamento?

Respuesta 71

Ver respuesta 70

Pregunta 72

¿Es posible retirarse de alguno o ambos ejes medianeros, por sobre el nivel de basamento?

Respuesta 72

Ver respuesta 70

Pregunta 73

¿Es posible conseguir información digitalizada del edificio lindero, (plantas, cortes, vistas)?

Respuesta 73

Ver respuesta 2

Pregunta 74

¿El cálculo de honorarios correspondientes a proyecto se realizará en base a valores fijados en "tabla de valores referencia" , aplicando coeficientes otorgados para edificios administrativos, o se considerará por tratarse de un edificio público la alternativa de realizarlo a través de un presupuesto de obra?

Respuesta 74

Ver punto 1.9.1 de las Bases

Pregunta 75

¿La realización del proyecto conlleva la entrega de la documentación correspondiente a “proyecto ejecutivo” de todas las instalaciones anexas con sus respectivas aprobaciones ante sus organismos ?

Respuesta 75

Ver punto 1.8.4 de las Bases.

Pregunta 76

¿Asimismo se entiende que el cálculo estructural y su firma están comprendidos dentro de los honorarios estipulados por proyecto?

Respuesta 76

Ver punto 1.8.4 de las Bases.

Pregunta 77 A

1) Dada la extrema dificultad de cumplir simultáneamente con todas las normativas de código y condiciones de las bases (altura de cornisa de 30 m, obligación de construir basamento sobre línea municipal hasta 7 m de altura, FOS de 0,6, y altura total de 3,80 m entre cada nivel), se solicita: rever ésta última condición, llevándola a 3,50 m; tomando los correspondientes recaudos proyectuales para garantizar alturas mínimas de uso libres, sin afectar el pasaje de instalaciones, estructura, etc.

Aclarar para todos los participantes las posibles interpretaciones de la normativa del código, que ayudarían a flexibilizar las condiciones para el desarrollo del proyecto, de acuerdo a las siguientes consultas:

En el Art. 57 de la Ordenanza 10703 de ordenamiento territorial y uso del suelo se menciona la posible aplicación de un factor de corrección del FOS;

Art. 57°.

“Independientemente de los valores de F.O.S máximos establecidos para cada zona, podrán dichos valores en lotes de dimensiones reducidas de acuerdo a los coeficientes determinados por la siguiente formula:

Factor de corrección de FOS= FCFOS= $1 + (400 - \text{Sup. Lote}) / 800$ ”

En el caso de la parcela del concurso;

FCFOS= $1 + (400 - 553.92) / 800$

FCFOS= $1 + (-0,1924) = 0.8076$

¿Es correcto considerar este valor de 0.80 como el FOS corregido de la parcela?

Respuesta 77 A

La altura de los niveles de NPT a NPT deberá ser la establecida en las Bases. En relación a los indicadores urbanísticos deberá respetarse lo establecido en el Código de Ordenamiento Urbano (COU) del Partido de La Plata y sus anexos.

Pregunta 77 B

¿Cómo debe interpretarse el Código respecto al FOS y al basamento obligatorio de 7 m sobre línea municipal? ¿La superficie construida hasta 7 m de altura puede exceder el FOS? Tal como se observa en las imágenes aéreas, tal es el caso de todo el resto de las parcelas de la manzana, cuyos basamentos construidos exceden largamente el FOS de 0,6. Dado que la parcela se encuentra en zona U/C1 y visto el art. 58°:

“Superficie de suelo absorbente: La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S. deberá destinarse, en un porcentaje no inferior al 50% a terreno natural absorbente, forestado y parquizado. Quedan exceptuadas de dicho requerimiento las parcelas pertenecientes a las zonas centrales U/CP, U/EF, U/C1, U/C2, así como aquellas cuya superficie sea menor a 300 m².”

Al no haber obligación de mantener un mínimo de suelo absorbente, podría interpretarse que un basamento con FOS mayor a 0,6 en esta zona U/C1 no afectaría el espíritu de la normativa del FOS (que desde el punto de vista urbanístico, es fundamentalmente la preservación de suelo absorbente; daría lo mismo desde este punto de vista, que haya un suelo no absorbente a nivel 0.00 o a nivel +7.00)

Respuesta 77 B

Ver respuesta 27 B.

Pregunta 77 C

La altura del basamento, ¿puede incrementarse igualando la mayor altura de la edificación vecina de al lado (hacia el NE)? Se estima dicha altura en 9 m, en caso afirmativo confirmar con la mayor precisión posible.

Dicha edificación, ¿se encuentra afectada a algún tipo de protección patrimonial, que impida o restrinja la construcción en altura en dicho lote?

Respuesta 77 C

Queda a criterio de los concursantes.

Pregunta 78

Dadas las dificultades y dudas descriptas en el punto anterior 1, que afectan considerablemente el desarrollo del anteproyecto hasta tanto se reciban las respuestas, se solicita una prórroga en la fecha de entrega del Concurso y una nueva ronda de consultas.

Respuesta 78

Ver respuesta 7. No habrá otra ronda de consultas.

Pregunta 79

Dado el siguiente apartado de las Bases:

1.4.2. Condiciones que deben reunir los PARTICIPANTES. Para participar en este Concurso se requiere ser arquitecto, con título expedido o revalidado por Universidad debidamente reconocida en el país donde ejerce su profesión y estar matriculado en el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. En el caso de equipos interdisciplinarios, es necesario y suficiente que al menos un miembro sea arquitecto y cumpla con los requisitos establecidos en el párrafo anterior.

¿Es posible integrar equipos de varios arquitectos en calidad de autores, siendo sólo uno de ellos matriculado del CAPBA?

Respuesta 79

Ver punto 1.4.2 y 1.4.4 de las Bases

Pregunta 80

El programa describe dentro de cada área operativa una cantidad de puestos de trabajo y una oficina para el jefe de área:

“Áreas Operativas del sector (3 áreas). Area Operativa 1: deberá contar con 4 puestos de trabajo y 1 oficina para el Jefe del Área.”

¿Cada jefe de áreas operativas debe tener una oficina cerrada (como los despachos del personal jerárquico) o puede incluirse dentro de un espacio de trabajo abierto?

Respuesta 80

Remitirse al punto 2.5.2.3 de las Bases.

Pregunta 81

¿Es recomendable que las áreas de personal operativo que conforman cada una de las ocho áreas operativas, funcionen en un mismo nivel?

Respuesta 81

No es excluyente. Queda a criterio de los concursantes la disposición de las distintas áreas funcionales, observando los criterios debidamente explicitados en las Bases.

Pregunta 82

2.5.2.4 Depósitos de guardado. Los 96.00 m² de depósito de guardado por piso, deben entenderse como el total de m² de depósito, fraccionables en unidades de 8.00 m² por nivel donde haya personal operativo?

Respuesta 82

Ver respuesta 14

Pregunta 83

2.5.3 SERVICIOS GENERALES. El control de acceso de vehículos se realiza solamente por medio de CCTV o es necesario prever espacio para personal de seguridad.

Respuesta 83

El control de acceso de vehículos se realizará por medio de CCTV y de los medios electrónicos o físicos que disponga la DPE.

Pregunta 84

Capitulo 4 DOCUMENTACION FACILITADA. ¿Existe la posibilidad de que se nos remitan planos de planta y cortes del edificio linderero "El Comercio"?

Respuesta 84

Ver respuesta 2

Pregunta 85

2.5.3 SERVICIOS GENERALES. DEPOSITO DE ARCHIVO GENERAL. El programa solicita 96m² para el guardado de documentación y en el punto 2.7 PROGRAMA RESUMEN DE SUPERFICIE, nos pide un depósito de guardado por piso de 96 m² (es correcta la necesidad del deposito por planta o estamos hablando del mismo deposito para archivo general).

Respuesta 85

Ver respuesta 14

Pregunta 86

PAGINANº 38 POTENCIALIDAD. Es necesario presentar la factibilidad de uso conjuntamente con la entrega del concurso? (11/09/2015) o el dato es a modo informativo?

Respuesta 86

No.

Pregunta 87

PAGINA Nº 27 ESTACIONAMIENTO. El acceso vehicular requerido no especifica ningún sistema en particular por lo cual entendemos que es factible la utilización de rampas o montacoches.

Respuesta 84

Queda a criterio de los concursantes.

Pregunta 88 A

2.4 - Pág. 20. Llega personal externo, público en general a los pisos superiores (jerárquico operativo) ó solo funcionarios?

Respuesta 88 A

No es de uso externo público, sin embargo en ocasiones podría permitirse su acceso.

Pregunta 88 B

Siendo el acceso de público externo solo en pisos inferiores y requiriendo acceso diferenciado a pisos superiores, para personal operativo y personal jerárquico este con vinculación a subsuelo estacionamiento y carga; puede en lugar de tres, disponerse solo de dos ascensores, en virtud que la norma exige solo uno?

Respuesta 88 B

No.

Pregunta 88 C

Se solicita una ampliación de plazo.

Respuesta 88 C

Ver respuesta 7

Pregunta 89

Quisiera preguntar acerca de la vinculación física necesaria entre el personal jerárquico de rango y el personal de las áreas operativas. Mas específicamente si se necesita que el personal del área jerárquica este con el personal dependiente del área operativa, o si el personal de área operativa puede estar toda en una planta y el personal del área jerárquica en otro. O bien si no hace falta que ninguno este en la misma planta.

Respuesta 89

Queda a criterio de los concursantes la disposición de las distintas áreas funcionales, observando los criterios debidamente explicitados en las Bases.

Pregunta 90

Dada la complejidad programática y de código de edificación se solicita prórroga.

Respuesta 90

Ver respuesta 7

Pregunta 91

en el punto 1.4.2 de las bases, donde dice... Condiciones que deben reunir los PARTICIPANTES... en el punto B, dice: No podrá presentarse al Concurso, Persona alguna que forme parte del Gobierno del Distrito 1. La Pregunta es si esto solo alcanza a la figura del Presidente, Secretario y Tesorero del Distrito 1?

Respuesta 91

Ver punto 1.4.2.b de las bases. El gobierno del Distrito es su Consejo Directivo.

Pregunta 92

Dada la complejidad constructiva y programática solicitamos se evalúe la posibilidad de una prórroga a la fecha de entrega.

Respuesta 92

Ver respuesta 7

Pregunta 93

En el sector operativo se piden 96 m² de Guardado: distribuido cómo? todo junto?

Respuesta 93

Ver respuesta 14

Pregunta 94

Según la normativa vigente del código de edificación no Existe Retiro de Fondo para dicho lote. Es correcto? solo basta con respetar los patios correspondientes para ventilar los locales?

Respuesta 94

Ver respuesta 1

Pregunta 95

En el organigrama de las bases en el Área de Servicios Generales hay un área de personal operativo que aparece vinculada a 3er Rango 4, pero en el programa no aparece, cuál sería?

Respuesta 95

El área operativa 5 es la decrita en el área Servicios Generales denominada "Servicios, mantenimiento y logística". Ver organigrama en la página 28 de las Bases.

Pregunta 96

En cochera: se debe prever una rampa de entrada y una de salida o solo una?

Respuesta 96

Queda a criterio de los concursantes.

Pregunta 97

Los 14 niveles de altura incluyen basamento?

Respuesta 97

Ver respuesta 1

Pregunta 98

Cuál es la perspectiva base que se pide en la lámina 1?, donde se baja?

Respuesta 98

Para visualizar la perspectiva base debe inscribirse en el concurso.

Pregunta 99

Como es la relación de las áreas operativas con sus responsables superiores (rangos 1,2 y 3) y la relación entre personal superior de cada rango?

Respuesta 99

Ver organigrama funcional en la página 28 de las Bases.

Pregunta 100

En las bases no se especifica un sector de bar o buffet, debe contemplarse dicho programa?

Respuesta 100

El programa solicitado por el PROMOTOR, es el que está descrito en las Bases.

Pregunta 101

Con respecto a los indicadores urbanísticos, se permite la construcción de un basamento hasta los 7 mts. Sin embargo no queda claro si dicho basamento debe respetar el F.O.S. de 0.6.

Respuesta 101

Ver respuesta 1

Pregunta 102

¿Existen retiros estipulados , tanto de lateral como de fondo? ¿Se pueden construir hasta 14 pisos de 3.8 m o sea 53.2m o la altura maxima es 14 pisos de 2.7 o sea 37.8m? ¿El aterrazado a partir de los 30m son obligatorios?

Respuesta 102

Ver respuesta 1

Pregunta 103

¿Se podría considerar una prórroga a la fecha de entrega ?

Respuesta 103

Ver respuesta 7

Pregunta 104

En el capítulo 3, en el punto 3.4, en la descripción de la lámina 1 se hace referencia a la perspectiva principal que se entrega como anexo para montar la propuesta, dicha perspectiva no está disponible en la información suministrada.

Respuesta 104

Ver respuesta 98

Pregunta 105

Independientemente de la altura mínima sugerida de 3,8 metros entre niveles de piso especificada en el punto 2.4, cuál es la altura mínima de locales en las plantas de áreas operativas?

Respuesta 105

La altura de 3,80 metros no es sugerida, es la mínima obligatoria establecida en las Bases. La altura mínima de los locales es la que establece la normativa vigente.

Pregunta 106

Respecto a la cantidad de sanitarios definida en el punto 2.5.3 se solicita aclarar el criterio adoptado, ya que la cantidad exigida en las áreas operativas resulta excesiva para la cantidad de puestos de trabajo involucrados.

Respuesta 106

El programa solicitado por el PROMOTOR, es el que está descrito en las Bases.