

CONCURSO NACIONAL DE ANTEPROYECTOS, VINCULANTE, "SEDE INSTITUCIONAL AHRCC. TUCUMÁN 1524, CABA".

CONSULTAS DE LOS PARTICIPANTES

PRIMERA RONDA 2023/08/15

1. ALTURA MÁXIMA / COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

Considerando el punto 2.3.1 de las bases y el apartado 6.5.5 del Código Urbanístico, donde habla del Completamiento de Tejido, ¿Se podría superar la altura final dispuesta en normativa, equiparando la altura que traen los lotes 1 y 2, desde la esquina de calle Tucumán y Paraná, para mantener un frente urbano homogéneo?

No, no es posible. Se deben respetar las normas de tejido correspondiente a la zonificación USAA (unidades de sustentabilidad de altura alta).

2. MONTACOCHESES

También en el punto 2.3.1 de las bases, dice que en PB no se puede tener una cota inferior a cero en los primeros 8m de fondo contados desde L.O. "con excepción de rampas vehiculares y escaleras". Entonces, ¿es factible ubicar dentro de esos primeros 8m un montacoches? Considerando que serían exclusivamente el medio de llegada al subsuelo, al igual que las opciones que especifica la normativa.

Sí, es posible. Respetando la normativa del CE y de sus reglamentos técnicos.

RT-020205-06-V1-MONTAVEHICULOS

3. SUBSUELOS

- En el caso de los subsuelos, en el punto 2.3.2, ¿se pueden desarrollar desde la L.O. hasta L.I.B? ¿o se tienen que respetar el retranqueo de 8m desde L.O. que se menciona en el punto anterior, a modo de un retiro de frente para el arranque del subsuelo?

- En subsuelos se podría avanzar en el espacio libre de manzana sobre L.I.B. hasta la L.D.P. dejando superficie absorbente?

Los subsuelos se pueden desarrollar desde L.O. hasta L.I.B.

4. ASCENSORES

¿Hay un número mínimo de ascensores establecido según la capacidad o el uso del edificio? ¿O estaría sujeto únicamente a una cuestión de proyecto?

Ver. Art. 3.9.10.1 Código de Edificación y Reglamento Técnico RT-020205-01-V4-ASCENSORES Y MONTACARGAS.

A los fines de definir el número mínimo de ascensores que deben instalarse en un edificio se debe utilizar el Calculo de Trafico que se enuncie en el código de edificación y los Reglamentos Técnicos, el cual debe tener en cuenta, entre otros, los siguientes parámetros:

- a. Número de niveles o pisos a servir;**
- b. Superficie de las plantas y superficie de alfombra;**
- c. Densidad de población;**
- d. Altura de la edificación y distancia entre pisos;**
- e. Porcentaje de la población a trasladar en cinco (5) minutos;**
- f. Tiempos promedio de espera;**
- g. Velocidad.**

NOTA: la población en edificios de oficina a razón de 8m²/persona.

5. ESCALERA CONTRA INCENDIO

En caso de que la escalera principal se encuentre exenta al edificio, ¿no sería necesario la “caja de escalera” que estipula la normativa en el código de edificación?

Se debe cumplir con los requerimientos del código de edificación y sus reglamentos técnicos en cuanto a medios de salida, protección contra incendio y escaleras.

6. PATIOS EN SUBSUELO – CENTRO DE MANZANA

Dentro del perímetro del espacio libre de Manzana, ¿Se pueden considerar patios bajo nivel en subsuelos? En caso de permitirse, solamente hasta L.I.B? ¿O podría pasar ese límite, hasta llegar a la L.D.P.?

Considerando que se mantenga la superficie absorbente. Se pueden construir patios bajo nivel en subsuelos, hasta la LDP manteniéndose la superficie absorbente entre la LIB y la LDP.

7. PARCHES URBANOS

El Código Urbano. establece una serie de estrategias que contribuyen al desarrollo sostenible de la ciudad, entre otros puntos menciona la importancia de los parches urbanos y su posible interacción con los conectores verdes como compromiso ambiental. Si el proyecto propicia el desarrollo de una continuidad entre estos, cediendo m² al espacio urbano, ¿se podrían considerar tolerancias en m² del proyecto?

¿Cuáles serían los beneficios o consideraciones por contribuir desde la propuesta arquitectónica al espacio urbano?

No aplica en este caso.

8. FACHADAS/ PIELES

Cuando el edificio alcanza su altura máxima, y genera retranqueos hasta llegar al plano limite, según se indica en el 2do grafico del punto 2.3.1 de las bases; ¿la piel que cubre la fachada debe seguir ese retranqueo? ¿O puede continuar sobre la L.O. hasta alcanzar la altura del Plano Limite? Debe continuar el retiro obligatorio. Por encima de dicha altura sólo pueden sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta un metro con veinte centímetros (1,20 m) de alto.

Ver los puntos del código de planeamiento urbano:

6.3.1. Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites.

6.3.3. Estructuras sobre Altura Máxima.

Se puede ejecutar una estructura aporticada de remate sobre la altura máxima del edificio hasta la altura del primer o único retiro, según corresponda por lo establecido en el artículo 6.3 "Perfil Edificable" del presente Código, en la fachada de frente. La misma debe estar en armonía con el conjunto.

Dicha estructura debe cumplir, en su ancho con la relación $L/5$ siendo L la profundidad del primer retiro, no pudiendo ser L mayor a 3,00 m; el diseño estructural de la viga se rige por la normativa de edificación.

Para el caso de parcelas de hasta ocho metros sesenta y seis centímetros (8,66m) de frente no se pueden tener elementos intermedios de apoyo.

Parcelas mayores a ocho metros sesenta y seis centímetros (8,66m), pueden tener elementos intermedios de apoyo, casos de requerimiento estructural, según se determine por el Organismo Competente.

9. RETIRO L.D.P. LATERAL

En el punto 2.3.3 menciona que la nueva construcción debe retirarse de su L.D.P. lateral 3mx6m; ¿ese espacio puede incluir algún aérea semicubierta? O de servicio, como bandejas de A.A, etc.

Deber ser área libre. Sin construir.

10. USUARIOS/PROGRAMA

A- Según las bases, en el punto 2.1, en el organigrama de la institución se estipulan entre 45/70 personas;

Según la organización empresarial, ¿los mismos estarían trabajando constante y simultáneamente? Y sumado a ellos, ¿estarían los usuarios temporales que visiten la asociación? ¿Se incluyen áreas con puestos rotativos?

Se considera que el personal trabaja simultáneamente, sumado a los usuarios temporales. No se consideran puestos rotativos.

B- ¿Hay tolerancias en cuanto a los m² que se sugieren en las bases? O lo escrito en el punto 2.4.2 es lo mínimo obligatorio.

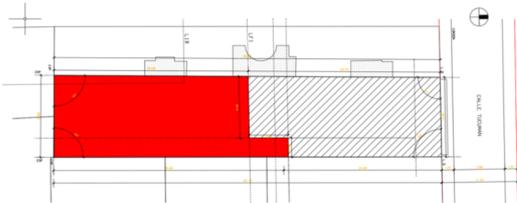
A criterio de los participantes.

11. SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA

¿Podría estar ubicada dentro de los 8m de retiro que se menciona en la pregunta 3? ¿Puede estar enterrado dentro de esos 8m? ¿Tiene una normativa en particular?

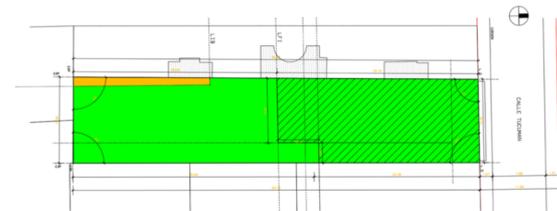
La subestación transformadora debe tener libre acceso desde la calle, (Línea oficial), y podrá ubicarse en PB o en primer SS.

12. ¿Es correcto que en el espacio sombreado en rojo NO puede edificarse sobre nivel de cota de terreno (nivel vereda)?



SÍ, es correcto.

13. ¿Es correcto que en el espacio sombreado en verde se puede edificar en subsuelo?



SÍ, es correcto.

Salvo en caso de construir un solo subsuelo, exclusivamente para dar cumplimiento a los requerimientos obligatorios de módulos de estacionamientos; se podría ocupar el total del lote según lo establecido en el Punto 6.6. Regulación de Subsuelos del código de planeamiento urbano:

“...Se pueden edificar subsuelos hasta la L.I.B., siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia, de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y a la normativa de edificación.

El Consejo puede autorizar extender el único nivel de subsuelo bajo el Centro Libre de Manzana, por detrás de la L.I.B., exclusivamente para dar cumplimiento a los requerimientos obligatorios de módulos de estacionamientos según el destino del edificio, propiciando la menor invasión al Centro Libre de Manzana.

La superficie que se avance detrás de la L.I.B se debe destinar al uso estacionamiento y se deben implementar las siguientes medidas de mitigación:

a) Sobre la totalidad de la superficie comprendida entre la L.I.B y la L.D.P en la que se haya edificado subsuelo se debe ejecutar una cubierta o techo verde, de conformidad al artículo 7.2.8.3 del presente Código.

b) Se deben ejecutar los dos sistemas de mitigación que a continuación se indican, de conformidad a la normativa de edificación:

b1) Tanques de ralentización de aguas de lluvia de acuerdo con el artículo 7.2.8.3.2 y a lo establecido en la normativa de edificación;

b2) Sistemas de Drenaje de la superficie freática que permitan su evacuación sin producción de daños, ni aumentos en los niveles de dicha superficie en las zonas aledañas, de acuerdo a lo establecido en la normativa de edificación...”

14. ¿Es correcto que en el espacio sombreado en amarillo NO se puede edificar en subsuelo?

Ver respuesta 13.

15. ¿Se aplica FOS?

No, no se aplica FOS.

16. ¿Es posible contar con una prórroga de dos semanas más a la entrega?

Se concede una prórroga. Se posterga la fecha de entrega del concurso para el martes 12 de Septiembre de 2023.

17. Los programas complementarios, Auditorios / Microcine, SUM, Gimnasio, ¿es propio y para la institución o son programas abiertos a la ciudad?

Los programas complementarios serían sólo para uso de la Asociación.

18. Qué porcentaje/superficie está destinado a circulaciones?

Las indicadas en el listado de programa. Punto 2.4.2 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

19. Se solicita prórroga.

Ver respuesta pregunta 16.

20. Sólo se permiten a partir del tercer subsuelo Estacionamientos y los usos de la categoría Depósito, salas de máquinas. Esto es efectivamente así: ¿En el menos 1 y menos 2, no puede ir estacionamiento? Con respecto a este punto es para uso interno del edificio? ¿Es muy relevante y vital?

La ubicación del estacionamiento es a criterio de los participantes. Pueden estar en cualquier nivel de SS o en pisos altos. El estacionamiento es para los usuarios del edificio.

21. El plano presenta un retiro lateral de 3x6 en la LFI, es el único retiro que se debe respetar por edificios catalogados medianeros.

Sí, es ese el perfil de la LFI según el Punto 6.4.2.3. del código de planeamiento urbano: Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana de tipo irregular (EELMI), establece:

“... Las extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana se rigen por las siguientes reglas: ...”

“... c) Conformación de extensiones del Espacio Libre de Manzana de tipo irregular (EELMI), por retiros laterales y de fondo ante la existencia de edificios consolidados: Es de aplicación para el caso de parcelas que disten menos de la distancia determinada por la prolongación virtual de las L.F.I. concurrentes más nueve metros (9m), hasta una distancia máxima de treinta y cuatro metros (34m) de las prolongaciones de las L.O. concurrentes y el/los edificios linderos se encuentren consolidados y cuenten con un área descubierta existente lateral y/o de fondo.”

La nueva construcción, debe retirarse de su L.D.P. lateral tres metros (3m) como mínimo, en correspondencia con el área descubierta y retirarse mínimo ocho metros (8m) de la L.D.P. de fondo (d') en el caso de C.A. y C.M. y mínimo seis metros (6m) en el caso de U.S.A.A. y U.S.A.M.

22. Se tiene algún relevamiento de altura de edificios linderos.

No se cuenta con dicha información.

21. Adjunto PDF con plano del lote indicando sector edificable con cotas. ¿Es correcto?

Ver Respuesta pregunta 21.

24. ¿A qué se refiere con OFFICE, es un pequeño sector tipo cocina? 1 bacha, 1 microondas, 1 cafetera, etc.?

Sí, correcto.

25. En relación al VESTUARIO PERSONAL, ¿Se considera vestuario con guardado de indumentaria, duchas, sector de cambiado, etc.?

Sí, correcto.

24. El programa se divide por sector y algunos sectores tienen varias salas de reuniones. ¿Éstas deberían coincidir en el mismo piso por ej.? o ¿Podrían estar distribuidas en otros?

A criterio de los participantes.