

CONSULTAS A LA ASESORÍA CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS EDIFICIO CENTRAL DE LA COOPERATIVA TELEFÓNICA DE PINAMAR - TELPIN

38. - Nos dirigimos a ustedes para realizarles las siguientes consultas:

- a) Con respecto a la cota ± 0.00 de terreno natural y que hacen referencia en la respuesta 21 de la 2° ronda de consultas, ustedes determinan que es posible tomar el nivel ubicado en el punto medio de la línea municipal. ¿Sobre que línea municipal se refieren? ¿Sobre Av. Bunge o Calle del Tuyu? ¿A punto medio de la línea municipal se refieren (y teniendo en cuenta que el ancho del terreno es de 30m) que ese punto esta a los 15 m. desde cualquiera de los extremos?

R: En la respuesta N°21 de la segunda ronda de consultas sugerimos (y no “determinamos”) que para definir el nivel natural del terreno “es posible tomar el nivel ubicado en el punto medio de la línea municipal” (de cualquiera de los frentes, y a 15 m de los ejes medianeros, teniendo en cuenta que el lote tiene 30 m de ancho).

No obstante, para determinar el nivel natural del terreno, también podría tomarse el promedio entre todas las cotas de niveles, u otro criterio.

El COU no determina exactamente cuál es el criterio a adoptar, pero si otorga la flexibilidad necesaria como para que su definición sea lo suficientemente razonable (ver punto 2.5 del COU).

En Pinamar existen lotes cuya geomorfología es acusadamente sinuosa (el territorio original se compone de médanos de diferentes alturas, los cuales fueron fijados, forestados y urbanizados). En esos casos, la determinación del nivel natural del terreno podría prestarse a interpretaciones ambiguas.

En el caso del lote de Telpin, el terreno es prácticamente plano, con lo cual el criterio a adoptar para la determinación del nivel natural del terreno no debería presentar mayores inconvenientes y ser lo suficientemente coherente y razonable.

- b) De proyectarse el basamento a mas +1.30 sobre terreno natural, y por ende el semisubsuelo sobresaldría sobre el terreno natural, ¿este último debe respetar los retiros obligatorios o solo se aplicaría al basamento?

R: Los locales que se incluyan en el semisubsuelo (incluidos los espacios destinados a cocheras, en caso de existir) deben respetar los mismos retiros que rigen para el basamento, es decir que no podrán invadir los 3 m requeridos desde las líneas municipales de ambos frentes.

Con respecto a los laterales, al igual que en el basamento, no hay ninguna exigencia de retiros.

Por otra parte, la proyección en planta del semisubsuelo y el basamento (juntos) no debe sobrepasar el FOS máximo admisible requerido para el basamento, es decir 0,60. (Ver respuesta N° 8 de la primera ronda de consultas a la asesoría).

Se admitirá la inclusión de explanadas, escaleras, rampas, monta sillas de ruedas, etc., que invadan los retiros citados, siempre que su desarrollo no supere en altura el nivel adoptado para la Planta Baja, y que su existencia sea necesaria y justificada, procurando no generar superficies impermeables en exceso.

Se admitirán también aquellos anteproyectos que contemplen situaciones que impliquen movimientos de suelo en los sectores afectados a los retiros obligatorios (u otros), con el objetivo de generar óptimas situaciones de accesibilidad, habitabilidad, ventilación, iluminación y espacialidad para los locales ubicados en los semisubsuelos.

- c) Si el subsuelo y el "**semisubsuelo**" se colocan debajo de la cota ± 0.00 de terreno natural, y suponiendo que en el "**semisubsuelo**" se ubicarían el área de actividades abiertas a la comunidad, el FOS 0,6 se aplicaría de igual forma aun estando completamente enterrado?

R: Si lo que Ud. denomina "semisubsuelo" se ubicara por debajo del nivel natural del terreno, no nos estaríamos refiriendo a un semisubsuelo, sino a un **subsuelo**.

Todas las superficies ubicadas en **semisubsuelos** y **subsuelos** computan para el cálculo del **FOS (0,60)**, incluso las que estuvieran totalmente enterradas, con excepción de las superficies destinadas a **cocheras** (totalmente enterradas), de acuerdo a lo expresado en la Ordenanza 3866/10, adjunta con las bases (ver Capítulo II, páginas 22 y 23).

Sugerimos releer la respuesta N°8 de la primera ronda de consultas a la asesoría.

- d) Si en el "**semisubsuelo**" que se colocan debajo de la cota ± 0.00 de terreno natural, y suponiendo que en el "**semisubsuelo**" (totalmente enterrado) se ubicarían el área de actividades abiertas a la comunidad y cocheras, que FOS y FOT se aplicaría para cada caso?

R: Con respecto a la posibilidad que Ud. plantea, de enterrar totalmente el área de actividades abiertas a la comunidad, sugerimos ver la respuesta N°10 de la primera ronda de consultas.

En el caso de que su anteproyecto plantee el entierro completo de los locales requeridos para el área de actividades abiertas a la comunidad, deberá verificarse el cumplimiento de las normativas vigentes (accesibilidad, prevención de incendios, ventilación, etc.).

Con respecto al **FOS y el FOT** máximos admisibles para **subsuelos**, remitirse a la respuesta anterior, a la respuesta N°8 de la primera ronda de consultas a la asesoría y al COU.

- e) Respecto a la respuesta a la pregunta 37 de la 4° ronda de consultas, y que se refiere a condiciones de participantes, aun los arquitectos colaboradores deben estar matriculados en el CAPBA?

R: No es necesario que los colaboradores estén matriculados en el CAPBA.

39. - Estimados asesores. Nuestro estudio se encuentra trabajando en la etapa final de concurso y antes de inscribirnos quisiéramos saber si se va a evitar la difusión de los autores de los trabajos no premiados, ya que de lo contrario se puede producir impacto negativo para estudios con cierta trayectoria.

R: Ver punto 1.4.3, inciso c, de las bases.

40. - ¿Cabe la posibilidad de ubicar Sanitarios Públicos en PB en vez de en Semisuelo? O en su defecto, ubicar sanitarios tanto a PB (público general) como en Semisuelo (público bar, café, SUM, etc.).

R: No habría inconvenientes en ubicar los sanitarios públicos en planta baja, siempre que los usuarios del área actividades abiertas a la comunidad tengan acceso a esos sanitarios, o a otros.

Es posible ubicar sanitarios en planta baja y en semisubsuelo, como describe en la segunda parte de su consulta.

41. - Estimados de Asesoría del Concurso Provincial de Anteproyectos para el Edificio de la sede Central de la Cooperativa Telefónica. Consulta, estamos desarrollando 2 propuestas en el mismo estudio de arquitectura, quisiéramos saber si realizamos el depósito para la inscripción en una sola transacción o la realizamos en dos transacciones separadas.

R: Sugerimos realizarlas mediante dos transacciones separadas.