

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

31. Asesoría del Concurso Provincial de Anteproyectos para el Edificio de la sede Central de la Cooperativa Telefónica. Consultas:

1- ¿Se puede comprimir el programa de forma tal que el edificio sea más bajo?

R: No. El programa responde a las necesidades arquitectónicas que demanda el promotor.

2- ¿El basamento debe ir obligatoriamente desde eje medianero a eje medianero? ¿O es posible interrumpir la línea de frente del basamento?

R: El COU admite que el basamento se extienda desde eje medianero a eje medianero. Ello no implica que los proyectos deban cumplir con esa condición, sino que es una posibilidad proyectual más.

Es posible que el basamento se retire parcial o totalmente de los ejes medianeros.

Por otra parte, el basamento debe cumplir con la condicionante de retiro (mínimo) de frente expresado en el COU, es decir 3 m desde la línea municipal (Ver punto 2.12 de las bases y COU).

3- ¿Es posible realizar un segundo subsuelo para obtener mayor cantidad de cocheras?

R: El COU admite esa posibilidad, al no limitar el número de subsuelos posibles.

De todas formas, se sugiere tener presente las posibles limitaciones y complicaciones técnicas que ello podría implicar, los costos económicos derivados y el impacto medioambiental probable.

32. Las consultas son las siguientes:

1- ¿Se permite cambiar las funciones de planta para optimizar superficies?

R: Se permite, siempre que esos cambios sean coherentes con el funcionamiento del edificio, reflejado en el esquema de relaciones funcionales.

2- ¿Es posible prever una estructura que no sea de hormigón armado?

R: Es posible. No obstante, se sugiere tener presente que Pinamar es una localidad asentada frente al mar y que en el caso de plantearse estructuras de tipo metálico, las mismas presentarían el inconveniente de una alta exposición a la corrosión. Por otra parte, ese sistema constructivo sería probablemente más oneroso que el de hormigón

armado, y se complicaría la obtención de mano de obra especializada en la ciudad y la región.

También debe considerarse que entre los requerimientos del promotor se encuentran los de racionalidad constructiva y optimización de los costos en los procesos constructivos (ver punto 2.2 de las bases).

33. Estimados asesores, adjuntamos 2 preguntas.

1- La escalera de incendios, ¿debe bajar hasta el nivel de cocheras?

R: Las cocheras deben tener una escalera, con características de prevención contra incendios, de acuerdo a las normativas vigentes.

2- ¿Se puede utilizar un elevador hidráulico para el acceso a cocheras?

R: Si las condicionantes técnicas lo permiten, no habría inconvenientes.

34. Estimados adjunto las siguientes consultas acerca del concurso Telpin

1- La altura máxima del basamento desde el cero del lote, en el caso de realizar semi subsuelo sería: $1.30 + 6.50 = 7.80\text{m}$ ¿Es correcta esta afirmación?

R: La afirmación es correcta en términos nominales.

No obstante, con la intención de no generar confusiones con respecto a este tema, sugerimos utilizar las mismas denominaciones que establece el COU. Es decir: lo que Ud. llama cero del lote es el nivel natural del terreno.

Por otra parte, la altura de + 1.30 m, tomada desde el nivel natural del terreno para determinar el nivel de planta baja (o nivel cero para el cálculo de la altura máxima de fachada) es una medida máxima. Es decir que podría considerarse también un valor menor a +1.30 m.

También creemos conveniente recordar que la altura máxima de fachada permitida para el lote es 22.20 m (medida desde el nivel de planta baja) y que, si bien hemos expresado en respuestas anteriores que a los fines de este concurso se admitirá una flexibilidad de hasta un 5%, en el caso de que se excedan los 22.20 m, ello deberá ser motivo de consulta ante las autoridades correspondientes al momento de solicitar la aprobación de los planos municipales. En caso de no aceptarse, deberán realizarse los ajustes necesarios.

2- ¿Qué cantidad de estacionamientos para público estiman necesaria?

R: La cantidad de estacionamiento para público queda a criterio de los participantes.

35. A la Asesoría del Concurso, solicito sea respondida la siguiente pregunta: Los requisitos para presentación del anteproyecto no incluyen la ubicación de antenas de telefonía, ¿el edificio las tendrá?

R: No está prevista la inclusión de una antena de telefonía en el edificio. Actualmente, Telpin dispone de una antena ubicada a unos 150 m del lote donde se implantará el edificio objeto de este concurso.

36. 2- PROGRAMA DE NECESIDADES Y SUPERFICIES: Existe por Programa una variación de hasta 30 m² por Planta en el Punto 4.9 de Superficies Sugeridas. ¿Por qué esa variación?

R: De acuerdo a lo conversado con el promotor al momento de redactar las bases, algunas áreas demandaron mayor superficie de uso que otras. En el programa de superficies se expresan dichos requerimientos.

En el caso de la torre, el FOS máximo admisible es de 253.67 m². La diferencia entre ese valor (que no necesariamente debe ocuparse en su totalidad) y la superficie de uso requerida por planta, es la superficie correspondiente a circulación, la cual deberá ser dimensionada por los participantes.

En caso de considerarlo necesario o conveniente, se admitirá la inclusión de mayor cantidad de puestos de trabajo o funciones adicionales a las requeridas, siempre que se enmarquen dentro de lo permitido por el COU y sean debidamente justificadas.

37. 1- DE LOS PARTICIPANTES: Somos un Equipo conformado por 5 Arquitectos, 2 Ingenieros y Colaboradores. Solo un Arquitecto está Matriculado en el CAPBA, pero al término del Concurso (y de resultar Premiados) todos nos Matricularíamos en el Colegio Correspondiente. La Consulta se refiere a que si podemos figurar todos como Autores Titulares y una vez que estemos Matriculados, contraer las Obligaciones Contractuales del caso.

R: Remitirse a las bases *1.2.2 Condiciones que deben reunir los Participantes*.