

Concurso Mercado Trinidad

A continuación, se listan las respuestas a las consultas realizadas al 5/12/21.

Resumen con asuntos relevantes de las respuestas a las consultas:

- Se extiende el plazo para recorrer las instalaciones, se podrán realizar visitas hasta el viernes 10/12. Éstas visitas deberán coordinarse con la oficina técnica de la IF o a través del mail del concurso.
- Se aclara que el cuadro de presupuesto no formará parte de las láminas A1 y será incluido en la información digital (será incluido dentro los DOCUMENTOS EXIGIDOS en formato digital)
- El objetivo de la planta general 1/200 será mostrar los aspectos urbanos y la organización espacial en relación a los espacios públicos exteriores y las edificaciones del entorno. En tal sentido, esa planta puede ser una planta de techos.
- El resto de las piezas técnicas: plantas por nivel, alzados y cortes serán a escala 1/150. Se decide obviar la opción de la escala 1/100 para lograr una mejor diagramación de las láminas y para que el jurado pueda visualizar todas las propuestas en la misma escala.

Pregunta1: Dado que el padrón 343 y 344 estarían funcionando como un único padrón a efectos del proyecto (más allá de la protección patrimonial vigente para cada uno de ellos), le consulto cómo debería considerarse el FOS y los retiros.

Respuesta 1: La propuesta podrá considerar la fusión de los dos padrones. En ese caso las normativas aplicarán como un padrón único en esquina.

Según lo informado por la Oficina de Ordenamiento Territorial la normativa urbanística es la prevista en el Instrumento de Ordenamiento Territorial - Dec 0884, que de manera resumida expresa:

“Afectaciones urbanísticas para el padrón 343 (grado2)

Alturas:

ARTÍCULO 35º En el Área Central de Protección Patrimonial la altura permitida será de 7 metros en el plano de la línea municipal.

ARTÍCULO 36º En todas las nuevas obras, en padrones sin protección patrimonial deberán seguir dichas directrices contextuales, considerando su inscripción en la siguiente volumetría:

- un basamento implantado obligatoriamente siguiendo la línea municipal, de edificación predominante con una altura total de 7 metros y según lo indicado en los artículos 41 al 44 inclusive.
- un volumen exento, retirado 4 metros del plano de fachada, al menos 3 metros de cada una de las medianeras laterales y al menos 3 metros del plano posterior al del basamento, con una altura total de 15 metros. Se admitirá un nivel superior retirado con un gálibo de 45º a partir del pretil superior. Todas las fachadas de este volumen exento deberán tener un tratamiento arquitectónico similar. Para el caso de que el o los edificios medianeros sean en altura no se prevén retiros laterales para la nueva obra debiendo edificarse el volumen en altura retirado 4 metros de la línea municipal y sobre las medianeras. Se admitirán salientes de la mencionada volumetría, abiertos o cerrados, de una dimensión máxima de 1.00 metro no ocupando más del 60 % del frente del predio y retirado 0.50 metro como mínimo de sus linderos.

ARTÍCULO 37º En el caso de los bienes protegidos (grados 4, 3, 2) se admitirá excepcionalmente y cuando no afecte sus valores patrimoniales, una ampliación superior de 3 metros de altura, retirado 4 metros del plano de fachada. Su carácter de exento o entre medianeras será analizado en particular dada su ubicación relativa en el tejido y la situación de sus linderos.

ARTÍCULO 38º Si la altura de los muros medianeros lo amerita, en los bienes protegidos se podrá aumentar el número de niveles de ampliación ajustando el resto de la volumetría a su situación particular, sin perjuicio de los límites establecidos en el artículo 36.

Acordamientos

ARTÍCULO 43º Bienes Protegidos En los bienes protegidos regirá el artículo 45. En situaciones excepcionales se podrá presentar una 15 propuesta de acordamiento a analizar por la Unidad Técnica del Plan Parcial.

FOS

ARTÍCULO 47º Para este sector regirá un FOS del 75%.

ARTÍCULO 48º Los bienes protegidos podrán mantener un FOS existente superior al exigido o llegar a él si su factor es menor.

ARTÍCULO 49º Para los bienes protegidos se admitirá una ampliación superior de un 70 % de su FOS existente. En el caso de rehabilitaciones y ampliaciones el FOT será del 175%.

ARTÍCULO 51º En las construcciones existentes, protegidas o no, se permitirán ampliaciones u ocupaciones de la superficie del fondo del predio que no superen un 20%.

Afectaciones urbanísticas para el padrón 344. (grado1)

Alturas

ARTÍCULO 35º En el Área Central de Protección Patrimonial la altura permitida será de 7 metros en el plano de la línea municipal.

ARTÍCULO 36º En todas las nuevas obras, en padrones sin protección patrimonial deberán seguir dichas directrices contextuales, considerando su inscripción en la siguiente volumetría:

- un basamento implantado obligatoriamente siguiendo la línea municipal, de edificación predominante con una altura total de 7 metros y según lo indicado en los artículos 41 al 44 inclusive.
- un volumen exento, retirado 4 metros del plano de fachada, al menos 3 metros de cada una de las medianeras laterales y al menos 3 metros del plano posterior al del basamento, con una altura total de 15 metros. Se admitirá un nivel superior retirado con un gálibo de 45º a partir del pretil superior. Todas las fachadas de este volumen exento deberán tener un tratamiento arquitectónico similar. Para el caso de que el o los edificios medianeros sean en altura no se prevén retiros laterales para la nueva obra debiendo edificarse el volumen en altura retirado 4 metros de la línea municipal y sobre las medianeras. Se admitirán salientes de la mencionada volumetría, abiertos o cerrados, de una dimensión máxima de 1.00 metro no ocupando más del 60 % del frente del predio y retirado 0.50 metro como mínimo de sus linderos. Acordamientos

ARTÍCULO 41º Bienes no protegidos. Los posibles acordamientos se realizarán en los padrones linderos a actuales edificaciones en altura. Se admitirá una operación de este tipo en bienes catalogados con los grados 1 y 0.

ARTÍCULO 42º En construcciones linderas de mayor altura a la permitida, en obras en bienes no protegidos, se podrán realizar acordamientos de acuerdo a las distintas opciones: A) En el caso que los dos linderos superen la altura permitida podrá igualar la menor. B) En el caso que uno de los linderos supere la altura permitida, podrá igualar esa altura hasta una distancia de 3 metros mínimo, en esa dimensión no podrá superar la altura del lindero más bajo. El plano vertical entre ambas alturas deberá tener un tratamiento similar al de la fachada principal.

FOS

ARTÍCULO 47º Para este sector regirá un FOS del 75%.

ARTÍCULO 51º En las construcciones existentes, protegidas o no, se permitirán ampliaciones u ocupaciones de la superficie del fondo del predio que no superen un 20%.”

Por otra parte, en caso que la propuesta plantee parámetros urbanísticos excepcionales (mayor altura, menor retiro, mayor ocupación, etc), éstos deberán aparecer explicitados para conocimiento del jurado, aunque este hecho no será motivo de eliminación.

En caso que el anteproyecto seleccionado proponga alguna normativa especial, previo a iniciar los trabajos de proyecto ejecutivo, será necesario gestionar las autorizaciones

correspondientes. De no obtenerse la autorización de los ámbitos competentes, el proyecto deberá adaptarse a la normativa.

Pregunta 2: ¿El área pintada con el color verde en el plano “Relevamiento del estado de las construcciones” tiene valor patrimonial y se debe mantener?

Respuesta 2: El plano de relevamiento es una descripción de las edificaciones con una valoración del estado de las construcciones sin valor normativo.

La normativa patrimonial está expresada en la Ficha Patrimonial del Padrón 343. El padrón tiene grado 2 de protección y se recomienda “conservar fachada”.

Pregunta 3: No queda claro la finalidad de la planta 1/200 dado su semejanza con la 1/150

Respuesta 3: La planta 1/200 busca reconocer el proyecto no solo en propuesta espacial interna sino también en su escala urbana, por esto incluirá los espacios públicos exteriores.

Las plantas 1/150 requerirán otro tipo de información de los espacios y las actividades previstas.

Pregunta 4: Nos gustaría visitar el lugar más cerca de la fecha de entrega. ¿Eso es posible?

Respuesta 4: **Se extiende el plazo para recorrer las instalaciones, se podrán realizar visitas hasta el viernes 10/12.** Estas visitas deberán coordinarse con la oficina técnica de la IF o a través del mail del concurso.

Por otra parte, el lugar está en actividad, los concursantes podrán visitar las áreas públicas y el espacio urbano en cualquier momento.

Pregunta 5:

Ítem 6.2 (Página 20): PIEZAS EXIGIDAS

- El ítem g) refiere a 3 perspectivas en total? O son 3 perspectivas interiores y 3 exteriores?

- Se menciona en la página 21 de éste ítem que los literales h, i y j podrán tener una extensión máxima de hasta 8000 caracteres. Cómo se contabiliza el cuadro de presupuesto dentro de esta restricción?

Respuesta 5: Las perspectivas mínimas exigidas son: Una perspectiva aérea y Tres croquis o perspectivas a horizonte normal.

El máximo de 8000 caracteres corresponde a las memorias, no incluye el cuadro de presupuesto

Pregunta 6:

Ítem 6.3 (Página 21): DOCUMENTOS EXIGIDOS

- Ya que se indica que el contenido de la Lámina 1 es "principalmente" las memorias, es posible incluir en la Lámina 1 la imagen aérea asociada a la memoria?

Respuesta 6: Si, es posible. La diagramación sugerida busca organizar en general la presentación de las propuestas, pero está pensado como una orientación flexible.

Pregunta 7:

Ítem 3.4 (Página 45): ACTIVIDADES

- Depósitos de Locales: ¿es necesario que cada local gastronómico tenga su propio depósito? ¿O deberá contemplarse un depósito compartido para los locales?

Respuesta 7: No es necesario que cada local tenga su depósito y pueden proponerse depósitos compartidos.

Pregunta 8:

Ítem 5.2 (Página 52): MODO DE VALORAR LOS COSTOS

Por favor clarificar la estructura del cuadro de presupuesto:

- "Sector" corresponde a Mercado y Oficinas? Qué otros posible sectores

- "Actividades" corresponde al programa detallado en el ítem 3.4? De ser así, la numeración 1.1, 1.2, etc. no corresponde con la numeración en el ítem 3.4. Qué criterio adoptar?

- Por Tarea se entiende "Obra nueva" o "Reciclaje"?

- Cuán específica deberá ser la descripción?

Respuesta 8: El cuadro propone organizar el presupuesto en actividades, indicando el costo de las mismas. Cada actividad está en un sector del edificio (los sectores serán los propuestos por los concursantes).

La numeración 1.1, 1.2 ...2.1, 2.2 ...etc, es para listar las actividades presupuestas y coincide con la lista del Programa, puede haber más de un tipo en cada actividad (por ejemplo: 5.1 locales gastronómicos, 5.2 islas gastronómicas, ..)

Las tareas son las habituales en una obra de construcción. Seguido a la indicación de la tarea se ofrece un renglón para describir su alcance o su detalle, esta descripción será a modo de titular, no se espera una descripción extensa de la tarea.

Se aclara que **el cuadro de presupuesto no formará parte de las láminas A1 y será incluido en la información digital** (será incluido dentro los DOCUMENTOS EXIGIDOS en formato digital)

Pregunta 9.1:

La escala solicitada para la planta general (1/200) parece adecuada para incluir los aspectos urbanos y las características espaciales-organizativas interiores a nivel de

anteproyecto. La escala 1/150 es muy similar a la escala 1/200 y no aporta más detalle. Entonces, pasar todas las restantes plantas y geometrales a escala 1/100 exige tener dos escalas en la entrega y además las dimensiones de las piezas no entran adecuadamente en el formato de la entrega solicitada.

Por lo antes expuesto, solicitamos que la entrega se pueda realizar con todas las piezas gráficas a una misma escala, sea escala 1/200 o escala 1/150.

Pregunta 9.2:

El ítem a) Planta general escala 1/200 se trata de una Planta de techos?

Respuesta 9:

El objetivo de la planta general 1/200 será mostrar los aspectos urbanos y la organización espacial en relación a los espacios públicos exteriores y las edificaciones del entorno. En tal sentido, esa planta puede ser una planta de techos.

El resto de las piezas técnicas: plantas por nivel, alzados y cortes serán a escala 1/150. Se decide obviar la opción de la escala 1/100 para lograr una mejor diagramación de las láminas y para que el jurado pueda visualizar todas las propuestas en la misma escala.

Pregunta 10:

La planta de techos del relevamiento proporcionada, revela que:

- El padrón 343, de superficie 1190m², tiene 137m² de área descubierta, lo cual significa un FOS de aproximadamente 89%.
- El padrón 344, de superficie 921m². tiene 202m² de área descubierta, lo que significa un FOS de aproximadamente 79%.

Analizando el Plan Parcial de Trinidad, se indica en el Artículo 47, que se aplicará un FOS del 75%.

Es necesario atenerse al FOS del 75%? O es posible mantener el porcentaje de FOS existente?

Respuesta 10:

Rige el art. 47 que define el FOS de normativa y los artículos 48 y 49 que proponen las consideraciones para los inmuebles con algún grado de protección.

Pregunta 11:

Áreas:

En las bases no se especifica el área destinada a "plaza de comidas", hay algún tentativo de superficie, o cantidad de sillas/mesas?

En la planillas de áreas indica las actividades y en la columna siguiente indica unidades, y luego área destinada.

En el caso de los locales e islas gastronómicas indica unidades 10-15 y luego área : 200-400, esto significa que : se solicitan 10 locales gastronómicos y 15 islas?
o que en total entre locales e islas tienen que sumar entre 10 y 15 unidades? y que en su total deben sumar entre 200 y 400m² según el tamaño de las mismas.

Respuesta 11:

Se busca que las áreas comunes sean un espacio flexible e incorporen mesas y sillas como espacios complementarios del área exclusiva de los locales gastronómicos. No se definió una superficie mínima para mesas y sillas.

En la planilla de actividades aparecen actividades que no fueron cuantificadas y por lo tanto sus metrajés están abiertos a la propuesta proyectual; también aparecen otras actividades que se indican con un rango de cantidad de "unidades" y/o de "área en m²" (por ejemplo: cantidad de locales e islas gastronómicos: de 10 a 15 unidades, total, ocupando una superficie de 200 a 400 m², total)

Pregunta 12:

Altura de las edificaciones:

Entendemos que según el plan parcial para el área central de Trinidad, ambos padrones correspondientes al concurso, pertenecen al Área central de protección patrimonial , por lo que según el plan la altura máxima construible es de 7 m , en el plano de la línea municipal. ¿Es efectivamente así, o debemos tener otras consideraciones?

Respuesta 12: Las alturas están reguladas en el decreto del Plan Parcial y propone una altura en el plano de la línea municipal. La línea municipal refiere al plano que separa el predio de la calle.

En el mismo decreto se regulan otras alturas mayores a los 7 metros retiradas de la línea de fachada.

Pregunta 13:

En los recaudos, en el archivo "Plano relevamiento de las construcciones.dwg" tiene dibujado una vereda de 2,17 mts y en las bases del concurso pagina 36 hace referencia a "veredas de 4 metros de ancho, con pavimento de baldosas de hormigón de 9 panes" Cual es la medida correcta?

Respuesta 13: La vereda sobre calle 18 de julio tiene 4.60 m y la vereda sobre calle Batlle y Ordoñez 4 metros de ancho contados desde la línea de fachada hasta el cordón.