



1886 SCA 2017

Concurso Nacional de Ideas
Playas Ferroviarias Colegiales

1º RONDA DE CONSULTAS AL 23-10-17

Consulta Nº 1:

Buenas tardes, quisiera formular algunas consultas:

1- Se puede construir sobre el Área de Valor Ambiental?

Respuesta: Se pueden trasladar los m2 de pisada de los edificios no protegidos a cualquier sector del área de valor ambiental protegiendo las especies arbóreas. (ver anexo G – valor patrimonial).

2- Cuando se dice que el plano límite de los edificios es de 29 metros de altura se quiere decir que si se retiran las construcciones de la L.O. se puede alcanzar dicha altura con vivienda?

Respuesta: No, la altura máxima es de 25m, por encima de dicha altura sólo se podrán alojar servicios y espacios comunes siempre y cuando no supere un plano límite de 29m.

3- Es posible aplicar sobre las alturas máximas el 3% de tolerancia?

Respuesta: No.

4- El puente de hierro peatonal, ubicado en la continuidad de la calle Zabala, es realmente una pieza de Valor Patrimonial?

Respuesta: Si (ver anexo G – valor patrimonial).

5- En el Anexo H se recomienda el proyecto de una calle de convivencia de 5 metros de ancho como continuidad de la calle Cramer

Dichos 5 metros se toman dentro del predio de intervención?

Respuesta: Si.



1886 SCA 2017

B- dice que podría llegar hasta la calle Palpa, límite del perdió con protección ambiental. Sin embargo en los planos (Anexo K) dicho límite figura sobre la calle Aguilar. Cual debería tomarse como dicho límite?

Respuesta: Se tomara como límite de área con protección ambiental, la prolongación virtual de la L.O. de la calle Palpa mano par. (ver anexo G – valor patrimonial).

Consulta N°2:

Sres. Asesores del CONCURSO NACIONAL DE IDEAS PLAYAS FERROVIARIAS COLEGIALES. nos dirijimos a ustedes para realizar consultas a las bases;

1 / En el Anexo D – Planilla de Superficies:

1.1 / A que se refieren con el ítem “Estaciones”?

Respuesta: No Corresponde.

1.2 / Con el ítem “Educación” se refieren a la escuela existente, que no está indicada como patrimonio a mantener?

Respuesta: No, quedara sujeto a la propuesta de cada participante.

1.3 / Cómo se calcula el FOS y FOT en la Planilla considerando que el terreno no está parcelado? Y que significa la Nota al pie: “La edificabilidad será considerada como masa y se deberá computar un 20% menos para el calculo del FOT”

Respuesta: No corresponde, ver reemplazo de planilla.

2 / El 65% de la superficie a entregar para el uso y utilidad pública transferible al dominio de la Ciudad, incluye áreas parquizadas, calles vehiculares, veredas peatonales y ciclovias?

Respuesta: Si. (ver anexo F proyecto de ley, Anexo II Usos).

3 / Se puede superar la altura máxima de 25 m con algún tipo de retiro de la Linea Oficial?

Respuesta: La A.M. de 25m es la altura de fachada independiente de su relación con la L.O., L.E. o la L.O.E Se puede superar dicha altura con un piso retirado 4m



1886 SCA 2017

de la fachada L.O., L.E. o la L.O.E, hasta un P.L. de 29m., en dicho retiro se podrán alojar servicios y espacios comunes.

4 / Para el cálculo de la altura 25 m, que punto “cero” se toma y en que lugar del terreno?

Respuesta: Cada participante deberá proponer un criterio de aplicación para todo el polígono que mejor se adecue a su propuesta teniendo en cuenta la relación con los niveles del tejido existente más cercano.

5 / En página 28 se habla de considerar la apertura de calles en el sentido norte /sur. Respecto a este tema, las bases hablan de un túnel previsto por la GCBA en la calle Zabala.

La pregunta es: Visto la distancia a cubrir, que solo en el sector ferroviario es de 50 m con las complicaciones que eso implica para un túnel bajo nivel, es imprescindible agregar otros túneles transversales al terreno afectando la continuidad del Parque?

Respuesta: No, los PBN previstos son los de la calle Zabala y Virrey Avilés, el resto de las aperturas serán a nivel, dentro del polígono a concursar y a criterio del proyectista.

6 / En la hoja: Valoración Histórico testimonial, se indica en negro los edificios con valor arquitectónico a mantener, se pregunta:

6.1 / Los edificios 1 – 2 – 3 y 8 están en el área ferroviaria, nos corresponde algún tipo de intervención en los mismos?

Respuesta: No, ya que los mismos están fuera del polígono a intervenir.

6.2 / El puente 9 se puede modificar y/o trasladar?

Respuesta: Si, se puede reubicar dentro predio sin realizarle modificaciones; a excepción de mejorar el galibo sobre las vías, a criterio del proyectista.

6.3 / Necesitaríamos nos faciliten planos con las dimensiones de dicho puente peatonal, incluyendo alturas, longitud, etc.

Respuesta: No disponemos de dicha información. A modo de referencia el puente se encuentra ubicado a una distancia de 6.30m del nivel de suelo y posee una altura aproximada de 2.50m.



1886 SCA 2017

6.4 / Los edificios 4 – 5 – 6 y 7, se pueden refuncionalizar respetando el exterior y remodelando el interior?

Respuesta: Para el caso de los edificios 4, 6 y 7 se podrán transformar (modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino sin ampliar). El edificio 5 no se puede intervenir ya que esta fuera del polígono a concursar. (ver anexo G – valor patrimonial).

6.5 / El edificio 4, impide que la calle nueva sugerida por las bases, paralela al terreno ferroviario se conecte con la Av. Lacroze. Es posible intervenir sobre ese edificio para permitir esta conexión?

Respuesta: La calle sugerida no prevé su vinculación con la Av. Lacroze, (ver anexo H – Lineamientos Movilidad y Transporte).

7 / En el extremo de la Plaza existente (Moldes y Zabala) hay una Escuela, se debe mantener? Se puede intervenir su perímetro hacia el Parque? O se va a trasladar?

Respuesta: La escuela se debe mantener ya que no se traslada, permitiéndose la intervención en su perímetro a criterio del proyectista.

8 / Teniendo en cuenta las visuales desde el Parque, podemos considerar la demolición de los galpones que están incluidos en el área ferroviaria?

Respuesta: No se puede realizar ninguna intervención en el área ferroviaria ya que la misma se encuentra fuera del polígono a concursar.

9 / Todas las trazas de vías existentes más la tercera a agregar, ocupan los primeros 20 m de terreno sobre la Av. Cramer. Los otros 20 m de terreno ferroviario libre, que destino tienen?

Respuesta: El área ferroviaria se encuentra fuera del polígono a concursar. (ver anexo J Informe RER).

10 / Se puede contar con una planimetría del sector con medidas y ángulos incluyendo ancho de calles y veredas?

A los efectos del presente concurso no resulta relevante. (ver anexo K – relevamiento altimétrico).



1886 SCA 2017

11.1 / Cual es el gálibo a dejar sobre las vías del ferrocarril en el caso de nuevos puentes peatonales?

Respuesta: 6 metros.

11.2 / Ese gálibo mínimo, debe mantenerse en los 20 m de terreno libres de vía? O puede ser menor?

Respuesta: Debe mantenerse en todo el polígono destinado a uso Ferroviario.

12 / Aparte de Salas de Maquina y tanques de reserva, que otros usos pueden dársele a los 4 m disponibles hasta los + 29 m?

Respuesta: Se podrán alojar servicios, portería y espacios comunes.

13/ Los puentes que se piden (2 peatonales y 1 uno de ciclistas) si ambos tipos deben contemplar rampas para la circulación de silla de ruedas cual es la diferencia entre ambos tipos? pueden unificarse en un solo tipo de puente/túnel?

Respuesta: Pueden unificarse, quedara a criterio del proyectista.

14/ El actual patio de la escuela permanecerá en el lugar o puede reubicarse?

Respuesta: No podrá reubicarse.

15/ Podremos recibir un plano de la escuela para informarnos de la situación de ventilación e iluminación de la misma?

Respuesta: La escuela no se puede intervenir. Todo el material disponible esta incorporado en las bases.

16/ Existe algún plano digital en planta y vista de los edificios históricos a recuperar?

Respuesta: Todo el material disponible está incorporado en el anexo G – valor patrimonial.

17/ Se puede trasladar la existente biciesenda al nuevo parque para hacer más fluida la circulación vehicular en Moldes?

Respuesta: Se puede siempre y cuando se garantice la continuidad con la calle Teodoro García.



1886 SCA 2017

Consulta n°3:

1-Según el Anexo J. el sistema RER tiene en la Estación Colegiales el final de la red que proviene del sur. ¿A qué nivel llega dicha línea? ¿Se prevé una estación nueva implantada en el polígono del RER y que afecte al terreno del concurso? ¿Cuál sería el impacto de dicha estación?

Respuesta: Cualquier nueva instalación del RER no afectará el predio del concurso. Lo cual no implica que no se prevea vinculación con la estación desde el sector noreste. (ver anexos J / I)

2- En el punto 2.4 de las bases se menciona que: "En el Distrito U Colegiales, la superficie total edificable será de 80.000 m2, sin computar las superficies de estacionamiento reglamentarias."

¿Dicha superficie incluye las construcciones a preservar, la escuela y las imputadas al espacio público?

Respuesta: La superficie edificable está referida a las nuevas construcciones y/o las construcciones existentes transformadas para fines comerciales de gestión privada. (ver anexo F Proyecto de Ley).

3- En el Anexo H se menciona: "...se aconseja establecer una calle de convivencia, de un ancho de calzada de 5 mts, en continuación a la calle Crámer, como arteria que separe la nueva urbanización del terreno ferroviario. Dicha calle podría ir desde Virrey Áviles hasta la calle Palpa, evitando así pasar por el polígono de Protección Ambiental ubicado sobre la Av. Lacroze." Sin embargo, en el plano del Anexo G, el área de valor ambiental llega hasta la calle Aguilar. ¿Cuál es la posición correcta de dicha conexión?

Respuesta: Se tomará como límite de área con protección ambiental, la prolongación virtual de la L.O. de la calle Palpa mano par.

Consulta n°4:

¿Se organizará Visitas al predio del Concurso?

Respuesta: No están previstas visitas al predio. (ver Anexo P - Videos de Entorno).

¿Qué grado de intervención se posibilita dentro del "Área polígono RER" y las edificaciones que contiene? (plano Anexo I) es decir, ¿son posibles intervenciones como aperturas de calles, tratamientos de bordes, re-conversión de galpones, entre otros?



1886 SCA 2017

Respuesta: No se puede intervenir ya que esta fuera del polígono a concursar. No se pueden abrir pasos a nivel.

Consulta nº5:

Sres Asesores del Concurso Nacional de Ideas Playas Ferroviarias Colegiales

Alcanza la matrícula de CPAU para participar del Concurso, o es necesario estar adherido a FADEA en forma directa.

Respuesta: Ver Bases 1.4.2

Puede participar del concurso, un integrante que fuera contratado por la DGIGUB, contrato que fuera resuelto por el GCBA el 30/09 del corriente, aunque dicha resolución no fuera comunicada en forma fehaciente.

Respuesta: No es posible la participación. Ver Bases 1.4.2

En caso de necesitar una comunicación fehaciente del GOBIERNO que resuelva dicho contrato, cual es la fecha límite para acreditar dicha comunicación.

Respuesta: Ver Bases 1.4.2

Consulta nº6:

Estimados asesores del concurso nacional de ideas playa ferroviaria colegiales
Acercamos las siguientes preguntas o pedidos

- No vemos mención en bases o anexos acerca de una posible visita al predio, objeto del concurso. Sera posible hacerlo?

Respuesta: No están previstas visitas al predio. (ver Anexo P - Videos de Entorno).

- Si bien será necesario al momento de cierre del concurso, no está subido a la web, el anexo a, declaración jurada, solicitamos hacerlo.



1886 SCA 2017

Respuesta: Será subida oportunamente.

- Puede construirse en el área señalada con protección ambiental, manteniendo a salvaguarda todos los elementos paisajísticos?

Respuesta: Se pueden trasladar los m2 de pisada de los edificios no protegidos a cualquier sector del área de valor ambiental protegiendo las especies arbóreas. (ver anexo G – valor patrimonial).

- El muro de ladrillo visto que cerca buena parte del predio, tiene algún grado de protección patrimonial?

Respuesta: A criterio del proyectista, se valorara la propuesta que rescate elementos identitarios y característicos sin que esta decisión vaya en desmedro de la permeabilidad visual y accesibilidad al predio.

- Debe preverse algún espacio específico para las asociaciones o clubes que actualmente ocupan algún predio?

Respuesta: A criterio del proyectista. (Ver Anexo F - Proyecto de Ley).

Consulta nº7:

Sres. Asesores del “CONCURSO NACIONAL DE IDEAS PLAYAS FERROVIARIAS COLEGIALES

- La calle de convivencia de 5 metros de ancho podrá ubicarse por fuera del polígono de intervención? La misma debería llegar a Palpa o Aguilar?

Respuesta: No podrá ubicarse por fuera del polígono de intervención. La longitud de dicha calle quedara a criterio del proyectista. (ver anexo H – Lineamientos Movilidad y Transporte).

- Hay posibilidad de construir vivienda sobre el Área de Valor Ambiental?

Respuesta: Se pueden trasladar los m2 de pisada de los edificios no protegidos a cualquier sector del área de valor ambiental protegiendo las especies arbóreas. (ver anexo G – valor patrimonial).



1886 SCA 2017

Consulta nº8:

La consulta se refiere al Area de Valor Ambiental: ¿Se puede intervenir el area con el porcentaje de obras a construir? ya que las bases la denominan "elementos tipologicos a proteger" sin especificar cual es el grado de intervención que se puede tener en el area.

Respuesta: Se pueden trasladar los m2 de pisada de los edificios no protegidos a cualquier sector del área de valor ambiental protegiendo las especies arbóreas. (ver anexo G – valor patrimonial).

*Buenos Aires, 23 de octubre de 2017
La Asesoría*