

concurso nacional de
ideas y masterplan

vivienda urbana sostenible .

habitar en la ciudad
contemporánea

3ra Ronda de Respuestas
Asesoría

Mendoza, 17 de julio 2020

CONCURSO VIVIENDA URBANA SOSTENIBLE
3ra Ronda de Consultas: del 07 al 09 de julio 2020
3ra Ronda de Respuestas: del 10 al 17 de julio 2020

RESPUESTAS A LAS CONSULTAS FORMULADAS A LA ASESORÍA

CONSULTA 1

Sres asesores concurso vivienda urbana sustentable Habitar en la ciudad contemporanea .
Segun el apartado U.II.1.3.2.1 que especifica tipologia torres la separacion entre torres utiliza la misma formula que el al retiro posterior en las bases la separacion es del igual al retiro Lateral. Cual tenemos en cuenta?

U.II.1.3.2.1 PROPORCIÓN DE LA TORRE:
La torre podrá alcanzar una profundidad máxima igual a dos veces y medio su ancho en terrenos de hasta veinte metros (20,00 m) de frente; de dos veces su ancho en terrenos de más de veinte metros (20,00 m) de frente, pudiendo ejecutarse más de una torre. La separación entre las torres se determinará utilizando la misma fórmula del retiro posterior de la torre.

RESPUESTA 1

Deben tener en cuenta el retiro que se especifica en las bases, que es el mismo que establece el Código de Edificación vigente para la Ciudad de Mendoza incluido en el anexo 8 Normativa y Ordenanzas de este concurso y que también se puede consultar online en <https://ciudaddemendoza.gob.ar/wp-content/uploads/2020/04/Co%CC%81digo-Urbano-y-de-Edificacio%CC%81n-0001-2019.pdf>

ORDENANZA 3978/19

U.II.1.3.2.1 PROPORCIÓN DE LA TORRE:
La torre podrá alcanzar una profundidad máxima igual a dos veces y medio su ancho en terrenos de hasta veinte metros (20,00 m) de frente; de dos veces su ancho en terrenos de más de veinte metros (20,00 m) de frente, pudiendo ejecutarse más de una torre en un mismo terreno. La separación entre las torres se determinará utilizando la fórmula de retiro entre torres (RRLT).

CONSULTA 2

Sres. Asesores del Concurso Vivienda Urbana Sostenible: Habitar en la Ciudad Contemporánea de Mendoza un profesional matriculado en el colegio de arquitectos de Mendoza puede formar parte de dos propuestas distintas?. Saludos cordiales.

RESPUESTA 2

Si, si puede. Se debe cumplir el punto 1.4 PARTICIPANTES de las Bases.

CONSULTA 3

Buenos días, por lo que entiendo, al leer las bases finales, se pueden entregar bajo un mismo nombre de participante dos o mas trabajos completamente distintos y ambos participarían. Es correcto?

Desde ya muchas gracias.

RESPUESTA 3

Si, si puede, siempre que no sean variaciones de un mismo proyecto. Se debe cumplir el punto 1.4 PARTICIPANTES y 10.7 NORMAS DE PRESENTACIÓN/ 10.7.1 CONDICIONES de las Bases.

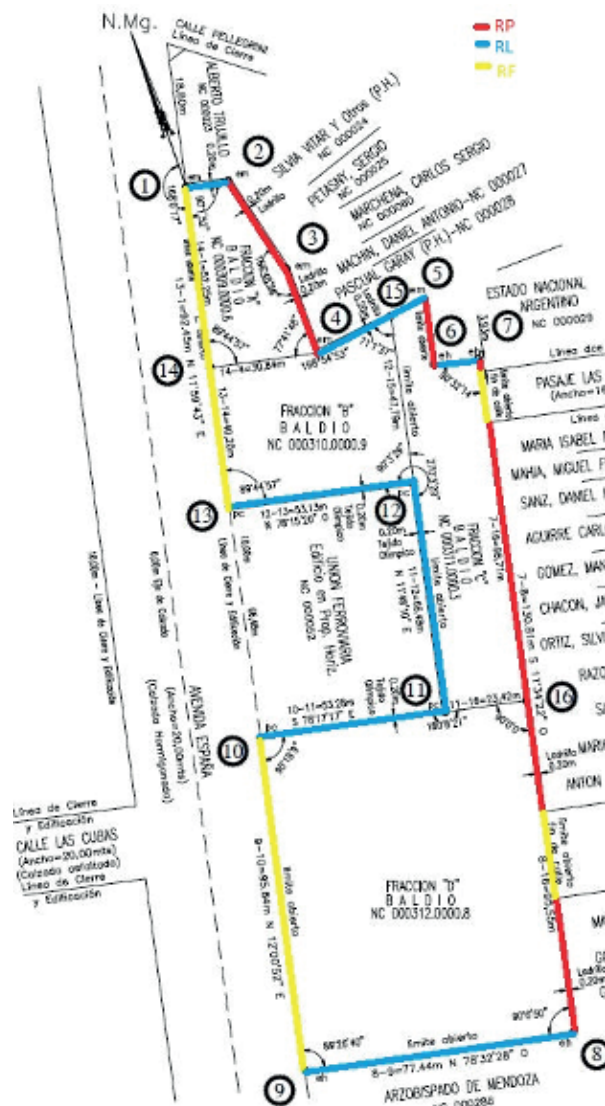
CONSULTA 4

Sres asesores concurso vivienda urbana sustentable Habitar en la ciudad contemporánea .

En la fracción D y en la fraccion C de la mensura del terreno a intervenir los frentes de los terrenos dan a dos calles.

Necesitamos que nos especifiquen los retiros posteriores ya esas fracciones al salir a dos calles podríamos eliminar el retiro posterior, espero su respuesta slds

RESPUESTA 4



CONSULTA 5

1. El retiro de 9 m debe respetarse en todas las colindancias?
2. Dentro del Fos permitido debe estar contemplada la zona de comercio y cultural?
3. Los retiros pueden usarse como estacionamiento?
4. El terreno de enfrente (de España hacia el oeste) puede utilizarse para cualquier fin?

RESPUESTA 5

1. No, solo en el retiro frontal. Revisar el punto 5.3 INDICADORES URBANOS.
2. Si, toda superficie cubierta o semi cubierta computa para FOS.

Ver punto U.II.4.1.1 consideraciones en el cálculo del FOS y FOT

La superficie destinada a estacionamiento en Planta Baja, se considera parte del FOS, por lo tanto no es "superficie libre".

La superficie descubierta destinada a cocheras (que se ubique fuera del volumen edificado) y conserve la permeabilidad del suelo se considerará al 50% de ocupación. Llegado el caso que dicha superficie no posea suelo permeable se computará al 100% de ocupación.

3. No. Podrán utilizarse los retiros como estacionamientos si estos estuviesen en subsuelo.
4. No. Las propuestas deben ajustarse al terreno especificado en las Bases del concurso.

CONSULTA 6

Sres. Asesores del Concurso Vivienda Urbana Sostenible: Habitar en la Ciudad Contemporánea de Mendoza,

Quisiéramos consultarles acerca de la tenencia del suelo del lugar, donde se implantará este conjunto, que es de propiedad fiscal según la definición de las bases.

¿Cómo será la condición de ese suelo una vez adjudicada las unidades del proyecto que gane este a concurso? Es privado? Si así fuese, las propuestas pueden ceder parte del lote a espacio público (calles, plazas, etc.)? Debe mantenerse la unidad parcelaria o puede dividirse en varias parcelas?

Desde ya muchas gracias.
Saludos

RESPUESTA 6

Como se especifica en las bases, debe considerarse el terreno a intervenir como unificado. La propuesta de distribución de usos es a criterio de los proyectistas.

CONSULTA 7

Se puede ocupar algún porcentaje de los retiros con aleros o voladizos?

RESPUESTA 7

No. Ver punto U.II.3.2 SALIENTES SOBRE RETIROS OBLIGATORIOS del Código de Edificación vigente para la Ciudad de Mendoza incluido en el anexo 8 Normativa y Ordenanzas de este concurso y que también se puede consultar online en:

<https://ciudaddemendoza.gob.ar/wp-content/uploads/2020/04/Co%CC%81digo-Urbano-y-de-Edificio%CC%81n-0001-2019.pdf>

CONSULTA 8

Sres Asesores del Concurso Vivienda Urbana Sostenible: Habitar en la Ciudad Contemporánea de Mendoza:

- En la zona designada para el proyecto, si bien la ordenanza solamente especifica Torre de perímetro libre, surge la duda si es posible construir solo con Basamento ó Torre + Basamento. De ser esto posible, ¿hasta qué altura es considerado basamento?

RESPUESTA 8

La propuesta debe ajustarse a la normativa vigente que no permite la construcción de basamento.

U.II.7.3.6 ZONA RESIDENCIAL 5

Zona de edificación aislada en torres de perímetro libre con baja ocupación del suelo, con retiros y amplios sectores parquizados. La cantidad de pisos será la que corresponda al rango de superficie de la parcela.

CONSULTA 9

Sres Asesores del Concurso Vivienda Urbana Sostenible: Habitar en la Ciudad Contemporánea de Mendoza:

Con el fin de profundizar en el estudio, reflexión y resolución del trabajo, solicitamos una prórroga en la entrega prevista para el 18 de agosto, considerando que de esta manera se elevaría la calidad proyectual de las propuestas.

Muchas gracias

RESPUESTA 9

Cualquier cambio en el cronograma del concurso será publicado en el sitio oportunamente.

CONSULTA 10

Sres Asesores del Concurso Vivienda Urbana Sostenible: Habitar en la Ciudad Contemporánea de Mendoza:

Se solicita un estacionamiento vehicular por unidad habitacional, aunque no se indica si estos deben ser cubiertos o descubiertos. ¿Queda a criterio del proyectista?

RESPUESTA 10

El diseño de la propuesta es a criterio de los proyectistas.

CONSULTA 11

Sres. Asesores del Concurso Vivienda Urbana Sostenible:

No puedo hacer la cancelación del mismo ya que necesito cuit o cuil de la entidad para cancelar la inscripción si son tan amables

RESPUESTA 11

El CUIT de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza es: 30999070880. Por favor consultar el punto 10.4.6. INSCRIPCION DE LOS PARTICIPANTES de las Bases.

CONSULTA 12

Sres. Asesores del Concurso Vivienda Urbana Sostenible: Habitar en la Ciudad Contemporánea de Mendoza,

Según el Código Urbano y de Edificación de la Ciudad de Mendoza, el terreno a proyectar corresponde a Zona Residencial 5.

En la Unidad 1 "Carácter Urbanístico" se detalla que es "Zona de edificación aislada en torres de perímetro libre y en el apartado U.II.1.3.2 Torre define: "Se entiende por torre a la construcción que tiene retiro de los límites del terreno en todo su perímetro, que supere la altura de basamento, pudiendo alcanzar distintas alturas según la zona en que se ubique y el rango de superficie al que corresponda la parcela"

Considerando que nuestro terreno como un compuesto de tres fracciones según lo expresado en el "Anexo 4 - INFO TERRENO / Mensura" y tomando como límite por ejemplo la fracción D, se toma para calcular los retiros el total de la superficie de la fracción? es decir, se puede considerar la ocupación total de la superficie respetando los retiros mínimos de cada lateral y el FOS y FOT definido por el sector?

Por otro lado, en la "U.II.1.3.2.1 PROPORCIÓN DE LA TORRE" define "La torre podrá alcanzar una profundidad máxima igual a dos veces y medio su ancho en terrenos de hasta veinte metros (20,00 m) de frente; de dos veces su ancho en terrenos de más de veinte metros (20,00 m) de frente, pudiendo ejecutarse más de una torre en un mismo terreno" establece un máximo de profundidad, pero no así un mínimo, es posible que la profundidad sea menor al ancho?

Por ultimo consultarles, si existe la posibilidad de una edificación continua hasta la altura de basamento o si solo existe en esta zona morfología en torre?

Desde ya muchas gracias. Saludos.

RESPUESTA 12

La propuesta debe ajustarse a la normativa vigente en la Ciudad de Mendoza y establecida en las Bases del Concurso.

1. Los retiros se calculan en relación a la altura de la edificación a realizar, a más altura mayor retiro será necesario. El cálculo debe ejecutarse según el siguiente punto de la normativa:

U.II.7.3.6 ZONA RESIDENCIAL 5

Ocupación del suelo y edificación:

Para parcelas mayores a 1251 m² de superficie:

FOS máx= 0,40

FOT máx= 3,60

Retiro lateral mín= 20% h

Retiro posterior mín= 30% h

Separación entre torres= 20% h

Altura máxima: 48 metros

2. No se establece en el código mínimo de profundidad de torre.

3. No se permite basamento en la Zona R5

U.II.7.3.6 ZONA RESIDENCIAL 5

Zona de edificación aislada en torres de perímetro libre con baja ocupación del suelo, con retiros y amplios sectores parquizados. La cantidad de pisos será la que corresponda al rango de superficie de la parcela.

CONSULTA 13

Buenas tardes,

Queríamos saber si la propuesta a desarrollar, respecto a las obras de urbanización que conlleva, puede generar una renovación urbana morfológica sobre el tratamiento de veredas, calles y trazados de calzadas en calles adyacentes (España entre Maza y Pellegrini y, Las Cubas de España hacia el Oeste).

Muchas gracias,

Saludos.

RESPUESTA 13

La propuesta y su impacto en el contexto del proyecto queda a criterio de los proyectistas.

CONSULTA 14

Sres Asesores del Concurso Vivienda Urbana Sostenible: Habitar en la Ciudad Contemporánea de Mendoza:

En el Anexo Planilla de Indicadores Urbanos se indica que para la Zona R5 rige el Retiro Frontal Torre de 9mts. En el caso que se planteen calles internas con frentes de construcciones de otra tipología que no sea Torre (no más de dos niveles de altura) ¿aplica de igual modo el retiro?

RESPUESTA 14

Las propuestas deben ajustarse a la normativa vigente para la Ciudad de Mendoza y que se especifican en las Bases del Concurso. Si se propone una nueva calle pública, debe cumplir con la normativa correspondiente.

CONSULTA 15

Señores. Asesores del Concurso Vivienda Urbana Sostenible, nuestra duda es sobre el pequeño terreno ubicado al noreste del asignado. El mismo esta en la intersección de 9 de julio y Pellegrini entre los vértices 5, 6 y 7 de la mensura y cuyo propietario figura como Estado Nacional Argentino. La consulta es si podemos incluirlo en el master Plan del proyecto o queda exento de toda intervención. Si es así, consultar si ya tiene un uso definido. Muchas gracias

RESPUESTA 15

Las propuestas deben realizarse en el terreno que se especifica en las Bases del Concurso, no pudiendo ocuparse otros terrenos.

CONSULTA 16

Buenas tardes,

La consulta es la siguiente:

¿Cuál es el ancho de la vereda sobre Av. España? En la documentación de base encuentro el

ancho de la calle pero no de la vereda; y los retiros para el caso de basamento y torre se basan en este ancho específicamente.

Saludos cordiales

RESPUESTA 16

Las dimensiones de veredas a considerar están incluidas en la información del terreno en el Anexo 2 Info Terreno.

CONSULTA 17

Sres. Asesores del Concurso Vivienda Urbana Sostenible: Habitar en la Ciudad Contemporánea de Mendoza,

Quisiéramos consultarle si el espacio ocupado para el estacionamiento puede ir enterrado, bajo cota 0.00.

A su vez, dada la situación actual del país y la complejidad del programa solicitamos una prórroga en la fecha de entrega.

Desde ya muchas gracias.

Saludos

RESPUESTA 17

La ubicación y diseño de la propuesta queda a criterio de los proyectistas.

Cualquier cambio en el cronograma del concurso será publicado en el sitio oportunamente.

CONSULTA 18

1- Al ser zona R5, hay posibilidades de hacer basamentos?

2- En el apartado donde habla de proporción de las torres, como se aplica en este caso? Ya que estamos pensando en bloques de 20m x 60m (esta última orientada Norte Sur), esto es posible?

3- Los estacionamientos en subsuelos se pueden ocupar hasta la línea del terreno? o hay que respetar los retiros?

RESPUESTA 18

1. No se permite basamento en la Zona R5

U.II.7.3.6 ZONA RESIDENCIAL 5

Zona de edificación aislada en torres de perímetro libre con baja ocupación del suelo, con retiros y amplios sectores parquizados. La cantidad de pisos será la que corresponda al rango de superficie de la parcela.

2. La proporción de la propuesta queda a criterio de los proyectistas respetando lo indicado en el punto U.II.1.3.2.1 PROPORCIÓN DE LA TORRE:

La torre podrá alcanzar una profundidad máxima igual a dos veces y medio su ancho en terrenos de hasta veinte metros (20,00 m) de frente; de dos veces su ancho en terrenos de más de veinte metros (20,00 m) de frente, pudiendo ejecutarse más de una torre en un mismo terreno. La separación entre las torres se determinará utilizando la fórmula de retiro entre torres (Ret). A los efectos de acotar el ancho y la profundidad de la torre, no se considerarán para el cálculo de la proporción de la misma los volúmenes salientes correspondientes los balcones, escaleras y ascensores.

3. Si, se puede ocupar hasta el límite del terreno en subsuelos.